



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

ORDENANZA REGULADORA DE LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS INMUEBLES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

En el ámbito autonómico, el Decreto 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), en su Título V, capítulo V, sección 2ª, artículos 137 a 142, contiene la base de actuación material y formal de la regulación contenida en la presente Ordenanza, con la que se pretende la regulación con carácter general para el municipio de Aldea del Rey, del deber de conservación y, en su caso, la declaración en situación de ruina, sin perjuicio de que posteriormente se incluya la regulación detallada del informe de evaluación de edificios, de conformidad con la legislación que se está desarrollando.

Así mismo, es de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, especialmente y en lo que afecta al contenido de la presente ordenanza, sus artículos 15 y siguientes.

En este contexto normativo en el que se han producido importantes innovaciones legislativas, se hace necesario la aprobación de una nueva ordenanza, en virtud de la trascendencia de las modificaciones producidas que vienen a afectar tanto a los elementos materiales de la actuación municipal como al procedimiento en cuestión, sin olvidar la realidad en la que nos encontramos, atendiendo a la situación económica, que ha motivado que se encuentren más inmuebles cerrados, con los consiguientes problemas de seguridad, higienes y estabilidad.

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES.

Artículo 1º.- Objeto de la Ordenanza.-

1.1.- Es objeto de esta ordenanza regular, para el municipio de Aldea del Rey, la obligación de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, de acuerdo con la legislación aplicable.

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

1.3.- El contenido de la presente ordenanza es de aplicación en todo el ámbito del término municipal de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 2º.- La función social de la propiedad de inmuebles.-

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

Artículo 3º.- Destino de las edificaciones.-

Se entiende que una edificación o un inmueble independiente de una edificación "está destinada efectivamente al uso establecido por el planeamiento urbanístico", cuando se utiliza continuamente para la calificación urbanística dada por el planeamiento, y en la proporción establecida por dicho planeamiento para la zona en la que se ubica tal edificación.



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

Artículo 4º.- Usos inadecuados de las edificaciones.-

La situación de abandono, o de no uso por más de dos años continuados, o la existencia de usos no permitidos por el planeamiento municipal en la proporción establecida, constituye un uso inadecuado del inmueble.

TÍTULO I: DE LA CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.-

Artículo 5º.- El deber de conservación y rehabilitación.-

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

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

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

- a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias de obras.

Artículo 6º.- Órdenes de ejecución.-

El Ayuntamiento de Aldea del Rey (al igual, en su caso, que el órgano competente de la Junta de Comunidades), puede dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

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

Artículo 7º.- Iniciación.-

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

Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

- a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que permita apreciar la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación.
- b) Como consecuencia de informes elaborados por los Servicios Técnicos en las inspecciones que se realicen.
- c) Por denuncia expresa y documentada.

Artículo 8º.- De los informes.-

8.1.- Iniciado el expediente, los Servicios Técnicos del órgano correspondiente, previa inspección del terreno, urbanización o edificación, emitirán un informe sobre su estado.

8.2.- El informe contendrá:

- a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.
- b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y coste de ejecución aproximado, con indicación de si su entidad exige proyecto técnico y/o dirección



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

facultativa, de acuerdo con el criterio que se establezca para la solicitud de obras, y en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.

d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento municipal, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

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

f) Advertencias de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa previstos en la normativa sobre el régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo.

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

Artículo 9º.- Instrucción.-

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

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

Artículo 10º.- Resolución y cumplimiento de las órdenes de ejecución.

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

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

10.3.- La orden de ejecución legitima respecto del ordenamiento territorial y urbanístico las operaciones que en ella se contemplan sin que sea exigible licencia urbanística. No obstante, el propietario del inmueble deberá liquidar el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en los términos que establezca al Ordenanza fiscal reguladora sobre la base del presupuesto presentado por la propiedad, o en su defecto, del informe de los Servicios Técnicos Municipales.

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

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

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

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

10.7.- El Ayuntamiento podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, así como los principios y valores proclamados en la legislación urbanística, respecto de los riesgos inminentes derivado del estado de las obras construcciones, instalaciones o terrenos.



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

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

Artículo 11º.- Incumplimiento de las órdenes de ejecución.

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

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

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

c) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 133 TRLOTAU, para la ejecución de actuaciones edificatorias.

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

Artículo 12º.- De la ejecución subsidiaria.

En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a su ejecución subsidiaria, bajo la dirección de los Servicios Técnicos municipales, de conformidad con las previsiones en la normativa del procedimiento administrativo, y de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1.- La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de un presupuesto estimado de las obras teniendo en cuenta que las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, estudios geotécnicos, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y cobrarán a la propiedad una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.

2.- Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad del inmueble a los efectos de que efectúe las alegaciones que estime procedentes. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que sin lo realizase las obras en el plazo que se le conceda, que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, se procederá a la ejecución subsidiaria de la obra.

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

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

5.- En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras de ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, éstas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares o cualquier otro que de la suspensión se derivase, será con cargo a la propiedad de la finca o a los ocupantes respectivamente. Los gastos a que se refiere este número y los precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

Artículo 13º.- De la ejecución de medidas cautelares en ejecución subsidiaria.

Cuando se adopten medidas cautelares de seguridad y, por la urgencia de la realización, sea necesario ordenar la inmediata ejecución subsidiaria de las mismas y cuando la complejidad de las obras o



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

el desconocimiento del alcance real de las mismas impidan realizar un presupuesto estimado de su coste con rigor técnico, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad si fuere conocida del informe técnico que así lo ponga de manifiesto y procediéndose al cobro del importe de las obras (de conformidad con el informe técnico sobre las obras realizadas) una vez concluidas las obras.

Artículo 14º.- Órdenes que impliquen colocación de andamios.

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

Artículo 15º.- Órdenes que impliquen ocupación de vía pública.

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

Artículo 16º.- Órdenes de ejecución relativas a terrenos.

Si la orden de ejecución de obras comprende el vallado del solar, éste deberá realizarse sobre la alineación oficial marcada por los Servicios Técnicos conforme al planeamiento urbanístico existente.

TÍTULO II: DE LA RUINA

Artículo 18º.- De los edificios ruinosos.

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

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver al inmueble la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación conforme establece el artículo 15.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

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

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

Artículo 19º.- Obras de reparación obligatorias.

Se entiende por obras necesarias exclusivamente aquellas tendentes a devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales.

Artículo 20º.- Acuerdo de rehabilitación o conservación.

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



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

Artículo 21º.- Extinción del deber de conservación.

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

Artículo 22º.- Ruinas que afecten al Patrimonio Histórico.

Las ruinas que afecten a las edificaciones declaradas Bienes de Interés Cultural, o integradas dentro de sus entornos, a las catalogadas por el planeamiento municipal, a las existentes en áreas de protección o prevención arqueológica, así como aquellos otros ámbitos en los que sea exigible por el planeamiento vigente, deberán contar con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión competente en materia de Patrimonio, salvo los casos de ruina inminente, en los que se notificará la actuación acordada.

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

Artículo 23º.- Iniciación de expediente contradictorio de ruina.

23.1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio, por iniciativa propia o por denuncia, o a instancia de persona interesada que alegue daño o peligro derivados de la situación actual de la construcción o edificación, bien para sí o para sus bienes, derechos o intereses legítimos.

23.2. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por el órgano competente del Ayuntamiento, como consecuencia de las actuaciones e informaciones de los Servicios Técnicos u otros servicios.

23.3.- Cuando se presente denuncia sobre el supuesto estado ruinoso de una construcción o edificación, el órgano municipal competente podrá solicitar la emisión de informe de los Servicios Técnicos, en función de cuyo resultado se decidirá la incoación del expediente o el archivo de las actuaciones, sin perjuicio de iniciar otras actuaciones por vía de orden de ejecución.

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

- a) Identificación del solicitante, acreditando, en su caso, su condición de titular del inmueble.
- b) Los datos de identificación relativos al inmueble.
- c) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
- d) El motivo o motivos en que se basa el estado de ruina.
- e) La relación de moradores del inmueble, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales, si los hubiere.
- f) Certificado, expedido por técnico competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y que acredite asimismo si en el momento de la solicitud el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus moradores la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que corresponda.

Artículo 24º.- Instrucción del procedimiento.

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

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

24.2. Cuando en cualquier informe técnico, se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

procedente respecto de la habitabilidad del inmueble, el desalojo de los ocupantes, la demolición de las construcciones o edificaciones, si fueren necesarios, y cuantas medidas se consideren precisas para salvaguardar la seguridad de las personas y sus derechos y bienes.

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

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

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

En los informes técnicos deberá constar la descripción de la edificación ruinoso, el coste de las reparaciones necesarias, el valor de lo edificado, descripción de los métodos y medios técnicos que la reparación exija y se explicarán las circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición, lo procedente respecto a seguridad y habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, plazo para el derribo o desalojo, y las medidas excepcionales de protección, tales como apeos y apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

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

Artículo 25º.- Resolución.

25.1. Instruido el procedimiento, los Servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado a la Alcaldía-Presidencia u órgano competente por delegación, para que se adopte la resolución definitiva.

25.2. La resolución contendrá alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Cuando concurren los requisitos del artículo 139.1 del TRLOTAU, declarar el inmueble o parte del mismo, cuando dicha parte tenga independencia constructiva del resto, en la situación legal de ruina urbanística.

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

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

25.3. La resolución adoptada conforme a lo dispuesto en la letra a) del número anterior, tendrá el siguiente contenido y circunstancias:

- Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

- Constituirá a la persona propietaria del inmueble en la obligación de:

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

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



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

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

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

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

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo, igualmente se notificará a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieren personado en el procedimiento. En dicha notificación, se expresará, en su caso, el plazo para el desalojo del inmueble con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

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

Durante el tiempo que medie entre la declaración de la ruina del inmueble, y el desahucio de los ocupantes, el propietario vendrá obligado a la realización mediante técnico competente las visitas de inspección periódicas y comunicar al Ayuntamiento cualquier incidencia que afectara a la seguridad del inmueble. En el caso de no realizarlas, podrá hacerlos subsidiariamente el Ayuntamiento, pasándole al propietario el cargo por los honorarios profesionales correspondientes.

Artículo 26º.- Deberes de las personas propietarias.

26.1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por el Ayuntamiento no eximirá al propietario de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

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

Artículo 27º.- Ruina física inminente.

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

27.2. La Alcaldía adoptará la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción del informe o informes derivados de las actuaciones referidas en el número anterior, pudiendo acordar excepcionalmente, salvo que se trate de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico-



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

artístico, la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

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

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

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

Artículo 28º.- Demolición y desalojo de las edificaciones ruinosas.

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

Dependiendo de la calificación de la ruina, podrán darse los siguientes supuestos:

a) Ruina inminente: cuando 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. El desalojo será efectuado por la Policía Local, con la colaboración de otras Fuerzas de Seguridad, auxiliados de los Servicios Sociales, y comunicarán a la propiedad del inmueble y al Ayuntamiento la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo para su demolición.

b) Ruina urbanística: en el caso de que el propietario del inmueble declarado en ruina incumpliera su obligación de tramitar el desahucio judicial de los ocupantes del mismo, podrá el Ayuntamiento, transcurrido un año desde la declaración de ruina, decretar el desalojo del inmueble. Si hubiera oposición al desalojo, por el Ayuntamiento 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 se inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo. Se efectuará la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciere en ese momento o si hubiese renunciado previamente a hacerlo.

Artículo 29º.- Procedimiento sancionador.

El incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación de la edificación, de las que traigan causa de la declaración de ruina o de las prescripciones contenidas en la presente ordenanza, conllevará, si corresponde, el inicio del procedimiento sancionador establecido en el TRLOTAU y el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Disposición final.- Entrada en vigor.

Esta ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia.