

Ordenanza Municipal reguladora del deber de Conservación de Edificación e Inspección Técnica de Edificios (ITE)

Aprobación definitiva por Ayuntamiento Pleno el 27.09.2002
Publicado en BOP de 31.10.2002

EXPOSICION DE MOTIVOS

El fomento a la conservación de la edificación, se ha convertido en una de las preocupaciones de la sociedad actual. Así, siguiendo tanto el marco legal de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, como la doctrina jurisprudencial más reciente, se ha considerado la oportunidad de elaborar una ordenanza que recogiese de la forma más amplia posible el contenido del deber de conservación, el fomento a la misma y el control del deber de edificación, completando con ello el vector urbanístico que permita cerrar el ciclo del planeamiento, la gestión urbanística, la intervención, la disciplina y, por último, la conservación de la edificación.

Sin duda, el fomento a la conservación se instituye como uno de los factores que mayormente pueden ayudar a evitar la despoblación o deterioro de los barrios actualmente consolidados, provocando con ello el nacimiento en el ámbito del casco urbano de la ciudad de espacios degradados, tanto urbanística como socialmente.

En la elaboración de la presente Ordenanza se ha tenido en cuenta el conocimiento real de la situación urbanística de la edificación, mediante el estudio de los problemas prácticos detectados diariamente por los servicios municipales, en el ejercicio de la función de exigir el deber de conservación.

Constituye, pues, el objeto de la presente Ordenanza la regulación con carácter general para el municipio de Zaragoza del deber de conservación, la declaración de ruina, la inspección técnica de la edificación y el deber de edificación, con sometimiento al régimen de edificación forzosa en caso de incumplimiento.

Sistemáticamente, la Ordenanza se ha dividido en títulos, así:

1. **El título preliminar** se limita a fijar y delimitar el objeto de la Ordenanza, fomentando la participación ciudadana y concretando el alcance del deber de conservación y edificación.
2. **El título primero** regula el deber de conservación, definiendo el alcance y contenido de la orden de ejecución, fijando el régimen jurídico y de procedimiento, así como el régimen sancionador aplicable con ocasión de su incumplimiento. Fija este título, en consonancia con la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, la posibilidad de imponer multas coercitivas, lo que corrobora la doctrina jurisprudencial (STC 239/1988, de 14 de diciembre), que permite la imposición de éstas con independencia del expediente sancionador, ya que las primeras operan respecto a la consecución del buen fin de los actos administrativos como un medio de ejecución forzosa, mientras que la apertura de procedimiento sancionador y la imposición de sanción opera como medio de acción frente a una infracción urbanística constatada y consistente en la omisión del deber de conservación. Extiende, por último, este título su definición al modo en que deberán permanecer los solares, en cuanto a condiciones de seguridad, salubridad y ornato, hasta que resulten edificados.

3. **El título segundo** de la presente Ordenanza recoge una importantísima novedad legislativa (Ley de Ordenación de la Edificación), cual es la inspección técnica de la edificación, y que debe entenderse como un medio de fomento a la conservación de la edificación, toda vez que el sometimiento a un control periódico del estado de las edificaciones va a permitir evitar el deterioro generalizado de la edificación, que en ocasiones provoca la desaparición del inmueble y con ello la pérdida de la identidad urbana de la ciudad. En aras de conseguir un buen funcionamiento y cumplimiento de este régimen de inspección de edificación, resulta esencial la colaboración y participación directa de los distintos agentes sociales, y en particular los colegios profesionales, ya que ellos, a través de sus técnicos y previa petición del propietario del edificio, van a ser quienes lleven a la práctica la inspección de la edificación y el control del estado de las mismas. La capacitación de estos técnicos va a permitir el que este cometido se convierta en real y eficaz a la vez y no en una mera declaración de intención. El informe técnico emitido va a permitir el conocimiento del estado de la edificación de forma puntual y la corrección de cuantas deficiencias afecten al deber de conservación, subsanándose éstas de forma periódica y continuada y evitando con ello, en un momento determinado, la situación ruinosa de la edificación.

En principio, y según se desprende del articulado, el alcance de la inspección técnica de la edificación se circunscribe en el ámbito del deber de conservación, exclusivamente a lo que son condiciones de seguridad, dejando fuera otros aspectos como la salubridad y el ornato. Incluso dentro de la seguridad del edificio, sólo abarca la seguridad constructiva, dejando al margen otro tipo de cuestiones como las instalaciones de calderas, refrigeración, ascensores, etc.

Esta limitación no es gratuita o injustificada. La intención primordial ha sido no incluir aspectos que pudieran dificultar, al menos en este paso inicial, la puesta en funcionamiento de la misma. Extender el ámbito a otros aspectos, provocaría el nacimiento de injerencias de la normativa y competencias locales respecto de otras administraciones, así como una complejidad en la elaboración del informe de inspección técnica de edificaciones (en adelante también ITE), toda vez que exigiría la intervención de un equipo multidisciplinar, encareciendo notablemente los costes de la ITE.

Otro de los aspectos esenciales es el nacimiento de un Registro de Edificaciones, que va a permitir a la Administración y al particular, dado el carácter público del mismo, conocer el estado de la edificación en la ciudad, posibilitando futuras actuaciones urbanísticas, con mayor conocimiento de la situación real urbanística de los edificios. La incidencia que esta normativa va a provocar en el ciudadano propietario de un inmueble es importante y por ello se considera esencial el elevar a un conocimiento exacto de su contenido y objeto al interesado destinatario. Para ello es preciso la puesta en marcha de campañas de información que permitan conocer el alcance de esta inspección técnica de edificios, y que la misma se instituye como una medida de fomento a la conservación de la edificación, más que como una acción de policía de la Administración Pública frente al ciudadano.

4. **El título tercero**, recoge la regulación y delimitación del concepto de ruina, así como sus diversas acepciones, distinguiendo dentro de la ruina ordinaria los tres tipos consagrados por la legislación autonómica, que son el de ruina económica técnica y urbanística. Hace especial incidencia también en la definición y concreción del concepto de ruina inminente. Este título, al amparo de la legislación autonómica, rompe con la objetividad de la situación ruinosa de un edificio. Es decir, anteriormente nuestra legislación contemplaba la ruina de forma objetiva y con independencia de los factores que pudieran haber intervenido o provocado la misma, al margen de otras acciones civiles o penales. Pues bien, ahora el incumplimiento de una orden de ejecución que pudiera provocar la situación legal de ruina, determinará el incremento del deber de conservación originario, ampliándose en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

Faculta igualmente este título la acción de la Administración encaminada a la conservación de determinados inmuebles, aun cuando pudieran encontrarse en situación ruinoso, ya que podrá alterar dicha situación, asumiendo el coste de las obras que sobrepasan al deber de conservación.

5. **El título cuarto**, por su parte, recoge el ya conocido y definido por la legislación autonómica como deber de edificación y, en su virtud, la facultad de la Administración local para instituir el denominado Registro de Solares, con la facultad de aplicar el régimen de edificación forzosa.

No constituye esta normativa una novedad, toda vez que esta Administración ya dispone del Registro Municipal de Solares debidamente instituido. Sin embargo la aprobación de esta Ordenanza permite recoger y sintetizar el paradigma normativo que anteriormente existía, toda vez que si bien la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, proclama, regula y define el régimen del deber de edificar, para su aplicación todavía debíamos acudir al conocido Reglamento de Edificación Forzosa de 1964. Así pues, podemos concluir que la presente Ordenanza pretende, de un lado, sintetizar y recopilar la dispersa normativa existente en materia de conservación y deber de edificación, a la vez que despliega un régimen novedoso (inspección técnica de edificaciones) que de algún modo va a permitir el deseado y reclamado socialmente fomento a la edificación.

PRELIMINAR

Artículo 1.- *Objeto de la Ordenanza.*

Es objeto de esta Ordenanza regular para el municipio de Zaragoza el deber de conservación, el deber de edificación en los plazos legalmente señalados y el régimen previsto para la inspección técnica de la edificación, todo ello en el marco de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Art. 2.- *Participación ciudadana.*

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el registro municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los procedimientos abiertos en su zona de influencia, distrito o barrio, a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos.
2. La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

Art. 3.- *Control del deber de conservación y de edificación.*

1. La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a los servicios municipales del órgano que de acuerdo con esta Ordenanza ejerza la competencia.
2. El órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los expedientes incoados de oficio o a instancia de interesado, en ejercicio o no de la acción pública.

TITULO PRIMERO - DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO I - DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

Art. 4.- *Deber de conservación.*

Los propietarios conservarán los terrenos, solares, carteles, urbanizaciones y cualesquiera edificaciones en los términos establecidos en la presente Ordenanza, las normas urbanísticas del Plan General y legislación urbanística aplicable.

Art. 5.- *De las órdenes de ejecución.*

1. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por el Ayuntamiento mediante órdenes de ejecución.
2. Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que la Administración opte por alterar dicho estado ruinoso, en los términos establecidos en la presente Ordenanza y legislación urbanística aplicable.
3. Si los propietarios interesados en los procedimientos de órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones previstas en la presente ordenanza y en las ordenanzas específicas desarrolladas al efecto o la previa declaración del estado ruinoso de la edificación, en cuyo caso se acordará de oficio la suspensión del procedimiento de orden de ejecución.
4. No obstante lo anterior, tras la adopción de una orden de ejecución, no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo por circunstancias objetivas sobrevenidas.
5. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite ordinario del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.
6. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el Ayuntamiento compruebe su adecuación a lo ordenado.

Art. 6.- *Ordenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.*

En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación, que se ordenen para los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará, en lo que se refiere a las condiciones de ejecución de las mismas, a lo dispuesto en el capítulo 3.2 del título III de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, así como en la legislación específica aplicable.

Art. 7.- *Ordenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.*

En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución por motivos de interés turístico, cultural o estético, de acuerdo con lo establecido por las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y el resto de la legislación urbanística aplicable.

CAPÍTULO II

SECCIÓN I.- RÉGIMEN DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Art. 8.- *Organo competente.*

Corresponde al alcalde, u órgano en quien delegue, ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar las edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. Todo ello sin perjuicio de la facultad de desconcentración a favor de las juntas de distrito.

Art. 9.- *Iniciación.*

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado.
2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:
 - o a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que permita suponer la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación.
 - o b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.
 - o c) Por denuncia. En estos procedimientos, se imputará el coste de la tasa liquidada por visita de inspección al propietario del bien sobre el que se constate el incumplimiento del deber de conservación.

Art. 10.- *De la inspección.*

1. Corresponderá la inspección de edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles a los servicios técnicos del órgano municipal correspondiente.
2. La inspección se materializará en informe técnico o acta de inspección.

Art. 11.- *De los informes.*

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente, previa inspección del terreno, solar, urbanización, edificación o cartel, emitirán un informe sobre su estado.
2. El informe contendrá:
 - o a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar acompañado de plano de emplazamiento.
 - o b) Descripción de los daños, deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
 - o c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar, así como presupuesto de las mismas, con expresión, en su caso, de la cuantía de la subvención administrativa que procediera.
 - o d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está fuera de ordenación.
 - o e) Si la entidad de la obra exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que establezca para la solicitud de licencias la ordenanza de tramitación.
 - o f) Determinación del plazo para el cumplimiento de la orden de ejecución dictada.
 - o g) Cuando constare el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

Art. 12.- *De los obligados.*

Las órdenes de ejecución se dirigirán y notificarán a la propiedad del inmueble. Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad del mismo. Todo ello sin perjuicio de la facultad de

suscribir entre las respectivas instituciones los oportunos convenios de colaboración que se consideren procedentes.

Art. 13.- *De las subvenciones.*

Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el valor del suelo, el Ayuntamiento podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

En todo caso, el Ayuntamiento deberá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere la mitad del valor de las edificaciones, excluido el valor del suelo.

La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio Ayuntamiento, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

Art. 14.- *Resolución.*

1. Salvo en lo supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, a la vista del informe, con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado.
2. Cumplido este trámite, previo informe, en su caso, sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias en los términos y plazos establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de posible imposición de multa coercitiva, incoación de expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la Administración a costa de la propiedad en caso de incumplimiento de lo ordenado; todo lo cual se comunicará, en su caso, a los afectados.

Art. 15.- *Del cumplimiento de las órdenes de ejecución.*

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.
2. El propietario del inmueble deberá liquidar el impuesto de construcciones, instalaciones y obras en los términos que establezca la Ordenanza fiscal reguladora, así como la tasa correspondiente derivada del procedimiento evacuado, en los términos y condiciones previstos a la Ordenanza fiscal reguladora.
3. Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá aportarse al expediente administrativo, en su caso, hoja de encargo o documento análogo visado por el colegio correspondiente en el que conste la localización del inmueble, las obras y la identidad de la dirección facultativa.
4. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán conclusas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas visado 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.

SECCIÓN 2.- RÉGIMEN DE LAS MEDIDAS URGENTES

Art. 16.- *De las medidas urgentes.*

1. Si un servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estimare oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo previo.
2. Dichas medidas serán las que técnicamente se considere imprescindibles para evitar el peligro inminente, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausuras de inmuebles o partes de éstos, apeos, apuntalamientos, demoliciones, cerramientos u otras análogas; debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.

3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble.

SECCIÓN 3.- SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Art. 17.- Incumplimiento.

Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en orden a exigir el debido cumplimiento del acto, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder con ocasión de la infracción urbanística constatada por omisión del deber de conservación.

Art. 18.- Multas coercitivas.

La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a tres meses, sin que el importe de cada una de ellas pueda exceder del cinco por ciento del presupuesto de las obras, hasta un máximo de cinco multas.

Art. 19.- Del expediente sancionador.

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá incoarse procedimiento sancionador por infracción urbanística consistente en la omisión del deber de conservación, en los términos previstos a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, que concluirá con resolución por la que:
 - o a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.
 - o b) Se reiterará lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.
2. Si persistiere el incumplimiento, podrán imponerse multas coercitivas o iniciarse la ejecución subsidiaria, con independencia de la facultad de adoptar medidas de seguridad con carácter subsidiario.
3. Se podrá prescindir de este expediente, e iniciar directamente la ejecución subsidiaria, si hubiere urgencia en lo ordenado.

SECCIÓN 4.- SOBRE LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

Art. 20.- Diagnóstico.

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

Art. 21.- De la ejecución subsidiaria.

1. En cualquier momento podrá el municipio optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieren satisfecho.
2. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo, y salvo supuestos debidamente motivados de emergencia, la elaboración de un presupuesto estimado, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 de este artículo. Dicho presupuesto se

comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que si no realizare las obras en el plazo que se 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 de decreto de ejecución subsidiaria, que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que podrá ser liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva. Dicha valoración se realizará mediante la aplicación del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se opere por el Ayuntamiento. Se informará asimismo a los interesados de la identidad del contratista y de la referencia del contrato que aquél ha suscrito con el municipio a estos efectos.
4. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria u obras de reparación con carácter de emergencia y por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico de forma ineludible la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.

Art. 22.- Costes adicionales.

1. En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, los servicios del órgano municipal que actúe realojarán a los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.
2. En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, éstas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares será con cargo a la propiedad de la finca.
3. Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.
4. A través de la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza, S.L., se habilitará la suficiente Bolsa de Vivienda, que con carácter temporal y provisional dé cobertura a los desalojos forzosos que con ocasión del estado de la edificación se vea obligada a practicar la Administración.

SECCIÓN 5.- DISPOSICIONES PARTICULARES

Art. 23.- Órdenes que impliquen la colocación de andamios u ocupación de la vía pública

Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, así como la ocupación de la vía pública con vallas u otras ocupaciones de carácter similar, la propiedad solicitará la oportuna autorización municipal, no entendiéndose incluida en el contenido de la orden de ejecución. A tal efecto, dichas autorizaciones quedarán sujetas al régimen previsto a la ordenanza reguladora específica que las contemple.

Art. 24.- Ordenes que afecten al patrimonio cultural.

Las órdenes de ejecución que se dicten y afecten al patrimonio cultural, así como aquellas dirigidas a inmuebles incluidos en algunas de las áreas de conservación que se declaren en virtud del mandato previsto al artículo 190 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, se comunicarán a la Comisión Provincial de Patrimonio de la Diputación

General de Aragón, quién podrá exigir, cuando lo considere oportuno, el examen del proyecto técnico o valoración de las obras a realizar, antes de su comienzo. Para aquellos supuestos en los que la emergencia en la actuación impida la comunicación, se dará cuenta a dicha Comisión Provincial, en un momento posterior, motivando debidamente la necesidad de intervención.

Art. 25.- Ordenes relativas a solares y terrenos.

El deber de conservación se extenderá igualmente respecto de aquellos solares o terrenos sujetos al impuesto de bienes inmuebles, concretándose el mismo a las condiciones de:

- a) Libres de escombros.
- b) Libres de basuras.
- c) Limpios de vegetación.

Si la orden de ejecución de obras comprende el vallado, éste deberá realizarse sobre la alineación oficial, conforme a los términos y condiciones de esta Ordenanza y normativa específica de aplicación.

Art. 26.- De las órdenes relativas a solares.

Respecto de aquellos terrenos que ostenten la condición de solar, el deber de conservación se extenderá, exigiéndose las condiciones de:

- a) Nivelados y sin socavones.
- b) Con pendiente hacia la acera, al objeto de evitar la acumulación de aguas en su interior y las filtraciones a los edificios colindantes.
- c) Debidamente cerrados mediante malla de simple torsión hasta una altura de 2,50 metros, y sujeta mediante postecillos anclados al suelo.

Art. 27.- De los solares entre medianeras.

Respecto de aquellos solares que se sitúen entre medianeras de edificaciones, además de las condiciones exigidas en los artículos anteriores, el cerramiento del solar se realizará por medio de fábrica de ladrillo, hasta una altura de 2,50 metros, pudiendo ser sustituido por postes anclados al suelo, previo informe favorable de los servicios municipales.

Igualmente, el propietario de la finca vendrá obligado al saneamiento de las medianerías, mediante el tratamiento de las mismas con revoco, así como el tratamiento de cerramiento de fábrica de ladrillo, en su parte exterior.

TITULO II.- DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS

Art. 28.- Fundamento, objeto y contenido.

1. Para un mejor cumplimiento y efectivo control del deber de conservación de las edificaciones, en las condiciones de seguridad constructiva, éstos habrán de pasar en la forma y plazos establecidos en este capítulo, una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos.
2. El sometimiento al control derivado de la inspección técnica de edificios en modo alguno supone una exención o limitación al deber de conservación que todo propietario ostenta

respecto de las edificaciones de su propiedad, en los términos contenidos a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, y disposiciones concordantes de esta Ordenanza.

Art. 29.- *Sujetos obligados.*

1. Corresponde la obligación formal de efectuar la inspección técnica de los edificios a los propietarios de los mismos.
2. No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, solicitar de la Administración, pasar la Inspección Técnica del Inmueble, así como a solicitar las oportunas ayudas que pudieran haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada que derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario.
3. Las personas jurídico públicas, las representaciones diplomáticas y los organismos internacionales quedarán exentas de dicha obligación respecto de los edificios de que sean titulares y su destino sea el del ejercicio de la función pública, los cuales se regirán por su propio régimen de Inspección Técnica. No obstante, si ocuparen edificios en régimen de alquiler u otro título distinto del de propiedad, los propietarios de los inmuebles están obligados a efectuar la inspección, en los términos de este capítulo.

Art. 30.- *De la capacitación técnica para la inspección.*

La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados legalmente competentes para ello.

Art. 31.- *Edificaciones sujetas a inspección*

1. Los propietarios de edificaciones deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos, dentro del año siguiente a aquel en que cumplan cincuenta desde su construcción u obra de rehabilitación que, por afectar profundamente al conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente, o dentro del plazo específico de seis meses, si el propietario del edificio fuera requerido para ello de forma expresa y motivada, por la propia Administración competente.
2. Las subsiguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido diez años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior y entregarse en el Registro de la inspección técnica de edificaciones, acompañado de la ficha debidamente actualizada, conforme a los modelos establecidos.

Art. 32.- *De la inspección técnica de edificaciones.*

1. La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, en los términos previstos en este capítulo y que en modo alguno se consideran excluyentes del deber genérico de conservación previsto a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, se verificará mediante la obtención por el propietario del inmueble de un informe con dictamen, expedido por técnico competente, designado por el mismo, donde se conste por escrito la realización de la inspección y visado por el colegio oficial correspondiente, con el contenido, forma y plazos previstos a este capítulo.
2. El coste derivado de la obtención del correspondiente informe será de cuenta y cargo del propietario del inmueble, salvo en los casos previstos a esta normativa, y habrá de presentarse en el Registro de inspección técnica de edificios, en los plazos establecidos para ello.

Art. 33.- *Del contenido del informe de la inspección técnica de edificios.*

1. Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:
 - o a) Estado general de la estructura y cimentación.
 - o b) Estado general de las fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etc., y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etc.
 - o c) Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
 - o d) Estado general de la fontanería y la red de saneamiento del edificio.
 - o e) Plano de situación.
 - o f) Fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.
2. La inspección técnica de edificaciones habrá de cumplimentarse según el modelo oficial de cuestionario de inspección que se apruebe por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.
3. El contenido de la inspección técnica de edificaciones se complementará en soporte informático, según modelo oficial.

Art. 34.- *De la ficha técnica de edificaciones.*

El propietario de la edificación vendrá obligado a acompañar al informe de la inspección técnica la correspondiente ficha técnica de edificaciones, en la que se detallarán los datos urbanísticos y arquitectónicos, régimen de ocupación y de propiedad de la finca, conforme al modelo oficial aprobado

Art. 35.- *De la forma y plazos para la presentación del informe de inspección técnica de edificaciones.*

- El informe de inspección técnica de edificios deberá presentarse en el Registro de inspección técnica de edificios, acompañado de la ficha técnica de edificios visado por el colegio oficial correspondiente, el cual deberá expresar de forma inequívoca el resultado favorable de la inspección.
- No se admitirán a trámite, aquellos informes que no contengan resultado favorable, no entendiéndose en consecuencia, pasada la Inspección, a los efectos y términos contemplados en este capítulo.
- A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad del edificio el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. No obstante, en el caso de obtención de licencia por la ejecución de obras de reforma general que afecten al edificio completo, el plazo de presentación del informe de inspección técnica de edificios, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.
- A los efectos previstos en esta Ordenanza, la edad del edificio se acreditará mediante los siguientes documentos: Licencia de primera ocupación del edificio; en su defecto, licencia de obras y, a falta de ambas, certificado final de obras. En defecto de los documentos anteriores, podrá acreditarse a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho, y en particular por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.
- Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de inspección técnica de edificios por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular de derechos o intereses legítimos sobre el edificio (arrendatario, usufructuario, etc...) en el plazo de un año, en caso de incumplimiento de plazo general, y en el plazo de seis meses en caso de incumplimiento del plazo específico.

Art. 36.- *Del Registro de la inspección técnica de edificios.*

- A los efectos previstos en este capítulo, se constituirá un Registro Informatizado de inspección técnica de edificios, que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección técnica y fichas técnicas de edificios que se presenten.
- El Registro Informatizado de Inspección Técnica contendrá como mínimo los siguientes datos:
 - Datos urbanos, situación, nivel de protección en su caso.
 - Fecha de construcción o de no constar año aproximado de su realización.
 - Datos de actuaciones posteriores de rehabilitación y reformas, con indicación del alcance de la obra, fecha, técnicos, empresa constructora.
 - Inspecciones técnicas realizadas.
 - En su caso, subsanación de las deficiencias que como consecuencia de la obligación de pasar la inspección técnica se hayan realizado.
- Es función del Registro el control del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este capítulo. Los datos obrantes serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.
- Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de inspección técnica de edificios y sus correspondientes fichas técnicas de edificios se unirán a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.
- No se concederán licencias municipales de ningún tipo que no sean objeto de obras necesarias para superar la inspección técnica de edificios, a titulares y respecto de edificios que carezcan de la obtención de la ITE o incumplan plazos regulados en esta Ordenanza.

Art. 37.- *De los efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del informe de inspección técnica de edificios.*

1. El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación del informe de inspección técnica de edificios, en donde se exprese el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad constructiva, facultará al propietario, o a los titulares legítimos de derechos sobre los edificios, en el caso previsto en la Ordenanza municipal de rehabilitación, a solicitar cualquier tipo de ayuda que el Ayuntamiento establezca para la rehabilitación total del edificio.
2. Si con anterioridad al vencimiento del plazo para la presentación del informe técnico a la inspección técnica de edificaciones se apreciare la necesidad de llevar a cabo determinadas obras de reparación, el propietario deberá obtener la preceptiva licencia de obras y acometer las mismas, quedando interrumpido el plazo para la inspección técnica de edificios desde el momento de la solicitud de licencia hasta la obtención de la misma.
3. Si con anterioridad al vencimiento del plazo para la presentación del informe técnico a la inspección técnica de edificaciones se apreciare la necesidad de llevar a cabo determinadas obras de reparación que pudieran revestir carácter de urgencia por entrañar peligro o riesgo para las personas o las cosas, el propietario o el técnico actuante deberá ponerlo en conocimiento de la Administración, mediante la presentación del oportuno informe técnico debidamente visado, a cuyo efecto y previa visita de inspección técnica municipal se dictará la oportuna orden de ejecución, quedando en dicho supuesto interrumpidos los plazos previstos para la presentación de la inspección técnica de edificaciones durante el plazo fijado por la propia orden de ejecución.
4. Si con anterioridad al vencimiento del plazo para la presentación del informe técnico a la inspección técnica de edificaciones se apreciare la necesidad de llevar a cabo determinadas

medidas de seguridad tales como apeos y apuntalamientos, éstas se adoptarán directamente por la dirección técnica encargada de emitir el informe para la inspección técnica de edificaciones, debiendo dar cuenta inmediata de la adopción de las mismas, al Ayuntamiento, mediante la presentación del certificado técnico debidamente visado que acredite las mismas, así como su necesidad.

5. Por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y a través de la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza, S.L., se adoptarán las medidas oportunas para establecer, con carácter preferencial, las ayudas pertinentes a los edificios y viviendas que hayan cumplido la inspección técnica de edificios.

Art. 38.- *De las consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe a la inspección técnica de edificaciones.*

1. El incumplimiento de los plazos para cumplimentar favorablemente la inspección técnica de edificios en los términos de este capítulo, iniciará la apertura del correspondiente expediente administrativo sancionador.
2. No podrá concederse ayuda a la rehabilitación total o parcial de edificios sin cumplir en plazo con la obligación de presentar el informe de inspección técnica de edificios.
3. Transcurrido el plazo general o el específico establecidos en el artículo 31 sin haberse cumplimentado la inspección técnica de edificios, el Ayuntamiento ordenará la realización de la misma, otorgándole el plazo de tres meses para hacerla, con advertencia de imposición de multas coercitivas.

Cumplido el plazo señalado en el párrafo anterior sin que se hubiese dado cumplimiento a lo ordenado, se procederá a la imposición de una multa coercitiva de 600 euros, en cuya resolución volverá a otorgarse nuevo plazo de tres meses para su cumplimiento. De persistir el incumplimiento podrán reiterarse tales multas, sin que estas puedan exceder de tres.

Si persistiese en el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá realizar la inspección subsidiariamente a costa del obligado notificándole la identidad del técnico colegiado designado para realizar la inspección y el importe de honorarios a percibir.

Para ello el Ayuntamiento podrá formalizar convenios con los colegios profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección. Los honorarios serán exacionados por el Ayuntamiento a los propietarios, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio.

En caso de no formalizarse tales convenios, el Ayuntamiento podrá organizar un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se determine. Se escogerán de forma rotatoria y por orden de antigüedad en la lista.

Art. 39.- *Del régimen sancionador.*

1. El incumplimiento por el propietario de la obligación de presentar el informe técnico favorable a la inspección técnica de edificaciones, en los términos y plazos previstos a este capítulo, se entenderá como incumplimiento del deber de conservación, conforme a lo previsto a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón.
2. El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y legislación autonómica complementaria. El órgano competente para imponer la sanción que, en su caso, proceda será el ilustrísimo señor alcalde.

TITULO III.- DE LA RUINA

CAPÍTULO I.- DE LOS SUPUESTOS DE RUINA

SECCIÓN 1.- GENERALIDADES

Art. 40.- *De los edificios ruinosos y sus supuestos.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarara esta situación y acordara la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
 - o a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
 - o b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
 - o c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
3. Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el alcalde, bajo su responsabilidad, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de éstos.

Art. 41.- *Deficiencias técnicas.*

1. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar a su estado ruinoso.
2. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

Art. 42.- *Extinción del deber de conservación.*

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, constituirá el límite al deber de conservación la declaración del edificio en estado de ruina, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, en los términos y condiciones de la presente Ordenanza y la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Art. 43.- *Demolición de edificios ruinosos.*

La propiedad de un edificio declarado en ruina conforme a lo previsto en esta Ordenanza, antes de iniciar, en su caso, las obras de demolición, deberá obtener la oportuna licencia municipal en los términos que señale la ordenanza específica.

Art. 44.- *De la alteración de la ruina.*

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en un plazo de seis meses las necesarias obras de conservación hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo.
2. En todo caso, cuando el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo, salvo que, como consecuencia del incumplimiento de una o varias órdenes de ejecución, de la omisión de una o varias inspección periódicas, cuando sean preceptivas, o de la inejecución de las medidas correctoras propuestas como resultado de éstas, hubiese tenido lugar la ampliación del deber de conservación que le incumbe.

SECCIÓN 2.- RUINA ECONÓMICA

Art. 45.- Obras de reparación.

Se entiende por obras de reparación exclusivamente, aquéllas que reponen el edificio en las condiciones preexistente de seguridad y salubridad.

El coste de reparación se determinará por la aplicación a las obras a realizar del cuadro de precios contenido en el pliego para ejecución subsidiaria aprobado por el Ayuntamiento.

Art. 46.- Determinación de la concurrencia de las causas de ruina económica.

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

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

Dónde:

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

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

"Va" es el valor actual del edificio, que se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula: $Va = Vr \times Ce$

Siendo:

"Vr" el valor de reposición a nuevo de la construcción que se obtendrá en función del módulo básico de construcción (MBC) aplicable al municipio de Zaragoza, a que se refieren las normas técnicas de valoraciones y cuadro marco de valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, corregido por aplicación del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de acuerdo con su uso, tipología y categoría contenido en las citadas normas, publicadas en el "Boletín Oficial del Estado".

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

"Ce" el coeficiente de depreciación por edad, que se obtendrá por aplicación del coeficiente de la tabla de la norma que contenga los coeficientes correctores a la antigüedad de la construcción, en función del uso y la categoría constructiva.

SECCIÓN 3.- RUINA TÉCNICA

Art. 47.- *Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.*

1. Se considera que un edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando aquéllos no admiten consolidación o refuerzo, y sea necesario sustituir dichos elementos en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos repartidos por todo el edificio.
2. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.
3. En todo caso se entenderán elementos estructurales o fundamentales:
 - o Cimentación de muros.
 - o Cimentación de pie derecho o soporte.
 - o Muros de carga y otros con función estructural soportes o pies derechos.
 - o Carreras o vigas.
 - o Forjados de piso.
 - o Escalera.
 - o Cubierta.
 - o Cerramientos exteriores.

SECCIÓN 4.- RUINA URBANÍSTICA

Art. 48.- *Obras no autorizables.*

La situación de fuera de ordenación de un edificio no implica automáticamente la declaración de ruina del mismo; para ello el edificio, además, debe estar afectado por daños cuya reparación requiera la ejecución de obras no autorizables. Son obras no autorizables, por encontrarse la construcción en situación de fuera de ordenación, aquellas que no estuvieren permitidas por las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

SECCIÓN 5.- RUINA DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Art. 49.- *Bienes catalogados.*

Tratándose de expedientes de ruina de edificios considerados bienes de interés cultural se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés, así como lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

CAPÍTULO II.- PROCEDIMIENTO

SECCIÓN 1.- DEL EXPEDIENTE CONTRADICTORIO DE RUINA

Art. 50.- *Organo competente.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección segunda de este capítulo para la ruina inminente, corresponde al alcalde, u órgano en quien delegue, la declaración del estado ruinoso de las edificaciones que se efectuará de conformidad con lo dispuesto en esta Ordenanza y en la legislación urbanística aplicable.

Art. 51.- Iniciación.

1. El procedimiento para la declaración de ruina se iniciará de oficio, por acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, bien por propia iniciativa, petición razonada de otros órganos o denuncia, o a instancia de cualquier interesado, previo informe emitido por los servicios técnicos.
2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado se acompañaran los siguientes documentos:
 - o a) Datos de identificación del inmueble.
 - o b) Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
 - o c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
 - o d) Informe expedido por facultativo competente, visado por el colegio oficial correspondiente, en el que se hagan constar las causas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros.
 - o e) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.
 - o f) Copia del impreso de la tasa que, en su caso, establezca la Ordenanza fiscal reguladora.
 - o g) Reportaje fotográfico del inmueble, explicativo del informe evacuado.

Art. 52.- Instrucción del procedimiento.

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo. Dicho informe hará constar igualmente si la construcción está afectada por expediente de declaración como bien de interés cultural o si sobre la misma opera cualquier otro régimen de catalogación. En cualquier caso se ordenará por el órgano correspondiente la adopción de las medidas de seguridad que se consideren oportunas en orden a garantizar la seguridad de las personas y de las cosas.
2. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del inmueble.

Art. 53.- Medidas de seguridad.

El propietario deberá adoptar, bajo dirección facultativa, las medidas de seguridad que se ordenen por el Ayuntamiento para evitar cualquier daño a personas o bienes, así como el deterioro incontrolado del inmueble hasta que conste su total reparación o demolición.

Art. 54.- Alegaciones.

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

2. Asimismo, se pondrá en conocimiento de los interesados su derecho a presentar informe contradictorio del facultativo competente que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.
3. En los expedientes de ruina sobre inmuebles afectados por un expediente de declaración como bien de interés cultural, se dará traslado a la Administración competente de la iniciación del expediente, así como de las obras ordenadas por el Ayuntamiento y/o medidas de seguridad adoptadas por los propietarios.

Art. 55.- Dictámen.

1. Transcurrido el plazo concedido, y formuladas en su caso alegaciones, los servicios técnicos, en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitirán dictamen pericial que constará de las siguientes partes:
 - o a) Descripción del edificio.
 - o b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
 - o c) Descripción de los daños que presenta el edificio y sus posibles causas.
 - o d) Valoración del edificio.
 - o e) Relación y valoración de las obras de reparación y, en su caso, rehabilitación conexas, que precise el edificio.
 - o f) Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.
 - o g) Conclusión y propuesta.
2. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios municipales el acceso al mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a aquéllos la emisión del dictamen referido en el número precedente.
3. En caso de que el expediente se tramite a instancia de parte, los plazos para la emisión de dictamen por los servicios municipales y para la resolución del expediente quedarán suspendidos por el tiempo que medie entre el requerimiento efectuado para que se facilite el acceso al inmueble y el efectivo reconocimiento de éste por los técnicos municipales.

Art. 56.- Trámite de audiencia.

Emitido el dictamen pericial se dará el trámite de audiencia a los interesados en el expediente, en los términos y plazos expresados a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Art. 57.- Comisión informativa.

Tras el trámite de audiencia, los servicios técnicos formularán en el plazo de diez días propuesta de resolución que se elevará al alcalde u órgano en quien delegue, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo.

Art. 58.- Resolución.

1. La resolución del procedimiento habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:
 - o a) Declarar la edificación en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiere peligro en la demora, el Ayuntamiento acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
 - o b) Si el edificio goza de algún grado de protección, se declarará la ruina del inmueble y se ordenará lo que proceda en los términos establecidos en las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza que regulan los edificios catalogados y

con observancia, en todo caso, de lo establecido por la Ley 16/1985, de 25 de junio, para los bienes integrantes del patrimonio histórico español, y de lo regulado por la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

- o c) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
 - o d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad del inmueble y determinando, en función del dictamen pericial emitido por los servicios técnicos municipales, las obras de reparación y rehabilitación conexas que debe realizar el propietario en los términos del título primero de esta Ordenanza.
2. Si se acordase la demolición de la edificación se fijará el plazo en el que hayan de iniciarse las obras, previa petición de licencia. Si transcurrido tal plazo no se hubiere iniciado la demolición, se procederá a su ejecución forzosa, salvo que concurriera causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición, debiendo en todo caso mantenerse las medidas de seguridad necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas y las cosas.
 3. Cuando se acordare la ejecución de obras, se fijarán los plazos de iniciación y ejecución, advirtiéndose expresamente en el acuerdo que en caso de incumplimiento se aplicará el régimen de ejecución forzosa.
 4. Si se acordare la demolición del inmueble y si además hubiere peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desalojo forzoso.

Art. 59.- *Notificación*

La resolución se notificará al interesado o interesados, a todos los que hubieran sido parte en el expediente y a todos los ocupantes del inmueble, aunque no se hubieren personado, cuya existencia conste a la Administración.

Art. 60.- *Plazo para resolver y efectos del silencio.*

1. El plazo para resolver y notificar, en los casos en que el procedimiento se hubiese iniciado de oficio, será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. Vencido dicho plazo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.
2. El plazo para resolver y notificar, en los casos en que el procedimiento se hubiese iniciado a instancia de cualquier interesado, será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el Registro del Órgano competente para su tramitación. Vencido dicho plazo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

Art. 61.- *Compatibilidad con el régimen sancionador.*

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

Art. 62.- *De las medidas urgentes.*

1. Si el dictamen técnico expresara la posibilidad de continuar ocupando el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

2. No obstante, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo, o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.
3. Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.

SECCIÓN 2.- RÉGIMEN DE LA RUINA INMINENTE

Art. 63.- *Concepto.*

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

1. La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.
2. La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.
3. La demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para personas.

Art. 64.- *De la ruina inminente.*

1. Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el alcalde, bajo su responsabilidad, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de éstos.
2. Cuando, por cualquier causa, el alcalde estime, previo informe de los servicios técnicos, que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe un peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del procedimiento ordinario, el alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad de la construcción.
3. A tal efecto, el alcalde dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección por el técnico o técnicos municipales que emitirán informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato, incluso la propia demolición.
4. El alcalde adoptará la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes.

Art. 65.- *Objeto de la ruina inminente.*

1. La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial, sirviendo como título suficiente tal declaración para el inicio de obras, sin perjuicio de la obligación de presentar con carácter previo a las obras el correspondiente certificado técnico debidamente visado de inicio de las mismas.
2. Si para la ejecución de las obras de demolición resultare preciso la instalación de vallas o andamios, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de las mismas, en cuanto a obtención y devengo de tasas e impuestos, sin perjuicio de su obtención con carácter de urgencia.

Art. 66.- *Cumplimiento de la orden.*

1. La demolición de la construcción corresponde a su propietario, debiendo iniciarse en el plazo señalado por el informe técnico y comunicándose al Ayuntamiento la identidad de la dirección facultativa responsable en el plazo de cuarenta y ocho horas, a contar de la

declaración en estado de ruina inminente. Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, procediéndose a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciere en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

2. En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada por personas, el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la Policía Local, en colaboración con los servicios sociales municipales y con el auxilio, si fuere preciso, del Cuerpo de Bomberos.
3. Si el desalojo citado en el número precedente se realizara de forma voluntaria, los servicios sociales facilitarán alojamiento provisional a los ocupantes de la finca que lo necesitaren, durante un tiempo que no podrá exceder de una semana.

Art. 67.- Procedimiento.

Dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina inminente, se prescindirá del trámite de audiencia.

Art. 68.- Ejecución subsidiaria.

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara las obras de demolición ordenadas en el plazo ordenado, se procederá, previo desalojo en su caso, a su demolición por el procedimiento de ejecución subsidiaria, mediante la contratación con carácter de emergencia de las obras, con arreglo a los principios de la Ley de Contratos del Estado y Reglamento de desarrollo y repercutiendo en un momento posterior el coste de dichas obras, contra los propietarios de la finca.

TITULO IV - EDIFICACIÓN FORZOSA

CAPÍTULO I.- DE LA OBLIGACIÓN DE EDIFICAR

Art. 69.- Obligación de edificar.

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá emprender la edificación o cesar el uso inadecuado dentro del plazo fijado en el planeamiento y, en su defecto, en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.
2. La edificación en los supuestos referidos en el apartado anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde el inicio de las obras.
3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un período máximo igual a los mismos.
4. El planeamiento urbanístico contendrá necesariamente las oportunas normas sobre plazos de edificación de los solares afectados por los mismos.

Art. 70.- Inmuebles incluidos.

A los efectos contemplados a esta Ordenanza, en su correspondencia con la legislación autonómica, se entenderán:

- a) Por solares no edificados, los que carezcan total o parcialmente de construcciones permanentes, con arreglo a las normas vigentes y disposiciones de los planes. En particular, se considerarán no edificados los solares en los que existan obras abandonadas o suspendidas, entendiéndose como paralizadas las construcciones, transcurrido un mes desde la declaración oficial de abandono o suspensión de las obras sin que se reanuden, o por el transcurso de un año desde el momento real del abandono o suspensión, siempre que conste la voluntad inequívoca de abandonar la edificación.
- b) Por construcciones en ruina, las determinadas en el título III de esta Ordenanza.
- c) Por construcciones inadecuadas, las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.

Art. 71.- Inmuebles excluidos.

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

CAPÍTULO II.- DEL REGISTRO DE SOLARES

SECCIÓN 1.- RÉGIMEN JURÍDICO

Art. 72.- Registro de solares.

1. Al Registro municipal de solares del Ayuntamiento se incluirán los solares y las construcciones en ruina o inadecuadas, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos en el artículo 69.
2. En los mismos casos establecidos en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá expropiar los solares o construcciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 114 de la Ley Urbanística, previa tramitación del oportuno expediente.

Art. 73.- Contenido.

1. El Registro de solares expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:
 - a) Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
 - b) Extensión y linderos, con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.
 - c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
 - d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
 - e) Valoración del terreno y de los demás elementos y edificaciones del inmueble, si procede.
 - f) Edificabilidad de la finca.
 - g) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
 - h) Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro.
 - i) Plazos incumplidos, con referencia, en su caso, al documento que los determinare.

- j) Referencia catastral.
 - k) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble cuya existencia conste a la Administración.
 - l) Lugar, fecha y hora de realización de la venta forzosa, no antes de un mes desde la publicación en el BOP del acuerdo de inclusión, tipo de licitación y demás criterios de adjudicación, plazo y condiciones de edificación que afecten al adquirente, o, en su caso, plazo durante el cual quede diferido el procedimiento de licitación y plazo y condiciones de edificación durante el cual podrá el propietario cumplir su obligación de edificar.
2. En el Registro de solares se hará constar en todo caso el acuerdo de inclusión en el mismo, que declarará el incumplimiento de la obligación de edificar, así como referencia de su inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. En su caso, se consignará igualmente el cumplimiento de la obligación de edificar mediante la cancelación del asiento, que se comunicará al Registro de la Propiedad a los efectos oportunos.

Art. 74.- Forma.

1. El Registro se llevará por medio de libros, pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos previstos a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. El secretario de la Corporación autorizará con su firma la diligencia de apertura, que visará el alcalde, y los asientos que se extiendan en los libros.
3. Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán en el Ayuntamiento, originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autorizado.

Art. 75.- Publicidad y acceso.

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

SECCIÓN 2.- INCLUSIÓN, DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO Y VENTA FORZOSA

Art. 76.- Iniciación del procedimiento

1. El expediente declarativo de incumplimiento de la obligación de edificar lleva consigo la inclusión de la finca en el Registro de solares, y el sometimiento o sujeción al régimen de venta forzosa, incoándose de oficio o a instancia de cualquier persona.
2. Las solicitudes contendrán las circunstancias prevenidas en las letras a), b), c), d), h) y k) del apartado primero del artículo 73 de esta Ordenanza, en cuanto fueren conocidas, así como las causas que, a juicio del solicitante, determinen la procedencia de la inclusión, declaración de incumplimiento y sujeción a venta forzosa.

Art. 77.- Tramitación del expediente.

1. El expediente se tramitará por el Ayuntamiento y se regirá por las siguientes normas:
 - a) La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma, en cuanto fueren conocidos, y, además, a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la Propiedad.

- o b) Dentro de los quince días siguientes a la notificación individual podrán alegar los interesados lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.
 - o c) Transcurrido el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el alcalde, previo informe técnico y jurídico, resolverá lo que proceda. El plazo para resolver y notificar será de seis meses. Cuando el procedimiento haya sido iniciado de oficio, el silencio determinará la caducidad del procedimiento. Cuando el procedimiento haya sido iniciado a instancia de persona interesada, transcurrido el plazo para resolver y notificar se podrá entender desestimada su solicitud.
2. El acuerdo será notificado en la forma establecida en la legislación de régimen jurídico de Administraciones públicas y procedimiento administrativo común. Asimismo, a efectos de la convocatoria del procedimiento de licitación, salvo que éste quede diferido conforme al artículo siguiente, se publicará en el BOP y, en extracto, en los dos diarios de mayor circulación en la población, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Art. 78.- Efectos.

1. La inclusión de un inmueble en el Registro de solares se practicará en virtud del acuerdo adoptado al efecto, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. A tal efecto, el secretario de la Corporación expedirá certificado en el que se contendrá la transcripción literal del acuerdo, se solicitará expresamente la práctica de la nota correspondiente y se hará constar que ha sido notificado al titular registral. De no haberse incoado de oficio el procedimiento de inclusión, la nota podrá practicarse a instancia del solicitante, que presentará el certificado anterior.
2. El acuerdo municipal declarativo de incumplimiento de la obligación de edificar con inclusión de la finca en el Registro de solares determinará la imposibilidad para su titular de iniciar o proseguir la edificación, con aplicación del régimen de venta forzosa.
3. El acuerdo de inclusión podrá diferir por plazo determinado, nunca superior a un año, de forma expresa y motivada, la convocatoria del procedimiento de licitación. En este supuesto, dicho acuerdo no impedirá al interesado, sin perjuicio de la imposición al mismo de las sanciones que pudieran proceder, solicitar licencia o iniciar o reanudar la edificación, en cuyo caso la inclusión quedará sin efecto. Tal circunstancia se comunicará al Registro de la Propiedad a los efectos y en los términos establecidos en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.
4. Cuando quedare sin efecto la inclusión en el Registro de solares conforme al apartado anterior, para incluir de nuevo la finca en el Registro de solares y someterla a venta forzosa no será preciso computar los plazos que resulten de aplicación para la finalización de las obras si no se iniciase la edificación conforme a lo prevenido en la licencia obtenida o se paralizase la misma, tardíamente iniciada o reanudada.

CAPÍTULO III.- PLAZOS DE EFICIACIÓN Y PRÓRROGA

Art. 79.- Subrogación real.

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

Art. 80.- Prórroga del plazo de edificación.

1. La solicitud de concesión de prórroga del plazo de edificación, conforme al apartado tercero del artículo 69 de esta Ordenanza, deberá solicitarse dos meses antes, al menos, del vencimiento de aquél cuya prórroga se solicita.
2. A la solicitud deberá acompañarse necesariamente la licencia urbanística, el proyecto de la obra con el estudio económico y el programa que señale el ritmo de las edificaciones, justificándose las razones en que se funde la petición de prórroga.

Art. 81.- *Plazos especiales de edificación para entes públicos y sus entidades instrumentales.*

1. Por el Ayuntamiento, y previa petición de parte, se autorizarán plazos superiores a los establecidos por esta Ordenanza para el deber de edificar, para aquellos entes públicos y sus entidades instrumentales que poseyeren o adquirieren solares para ampliaciones o futuras necesidades justificadas o para su inclusión en un patrimonio público de suelo.
2. La autorización deberá solicitarse dentro del año siguiente a la adquisición del inmueble, o de la inclusión del mismo en el Registro de solares, mediante escrito dirigido al Ayuntamiento.
3. En estos supuestos, las fincas se incluirán en el Registro de solares, en el que se consignará, además de las restantes circunstancias preceptivas, la resolución recaída, el plazo concedido y las condiciones impuestas, si las hubiere.

CAPÍTULO IV.- EXPROPIACIÓN O VENTA FORZOSA DE LAS FINCAS

SECCIÓN 1.- EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Art. 82.- *Expropiación por incumplimiento de la obligación de edificar.*

1. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para la edificación de los terrenos o, en general, de los deberes básicos establecidos en la Ley Urbanística.
2. A estos efectos, constatado el incumplimiento del plazo, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento del propietario requiriendo el cumplimiento de cuantas obligaciones le competan. Si transcurrieran seis meses desde dicho requerimiento sin que el propietario haya iniciado el proceso de cumplimiento de la obligación de dichas obligaciones el Ayuntamiento iniciará el expediente expropiatorio.
3. En los supuestos de incumplimiento de deberes a que se refiere el artículo 69 de esta Ordenanza, en su correspondencia con el artículo 160 de la Ley Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, podrá también realizarse la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, previos los trámites establecidos.
4. En los casos regulados en este artículo, del justiprecio se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

Art. 83.- *Edificación de las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.*

1. Se destinarán al patrimonio municipal del suelo las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.
2. En todo caso, en el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, el Ayuntamiento resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas de protección pública o, cuando ello no resulte conveniente, a otros fines de interés social.

3. El incumplimiento por parte del Ayuntamiento del plazo de dieciocho meses para edificar habilitará al antiguo propietario a solicitar la reversión de las mismas.

SECCION 2.- VENTA FORZOSA

Art. 84.- Régimen de venta forzosa.

El Ayuntamiento realizará la venta forzosa de los inmuebles incluidos en el Registro de solares, conforme a lo señalado en el acuerdo de inclusión y en la forma establecida en los artículos siguientes. El precio obtenido como resultado de la aplicación del tipo de licitación se entregará al propietario previa liquidación y deducción de cuantas cargas tuviere el mismo con el Ayuntamiento.

Art. 85.- Procedimiento de licitación.

1. El Ayuntamiento venderá forzosamente los inmuebles incluidos en el Registro de solares a través del procedimiento de licitación pública mediante subasta, uno de cuyos componentes será necesariamente el tipo de licitación que resultare de la valoración del terreno, que será entregado al propietario. En la primera fase del procedimiento de licitación, el tipo de licitación será exactamente el que resultare de la valoración del terreno, sin reducción alguna.
2. Si en la primera fase el procedimiento de licitación fuere declarado desierto, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un veinticinco por ciento.
3. Si en la segunda fase el procedimiento de licitación también quedare desierto, el Ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble, por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal del suelo.
4. No se admitirán proposiciones a la baja respecto del tipo de licitación aplicable en cada caso. No se admitirán ofertas de quienes estén incurso en las causas de prohibición para contratar establecidas en la legislación de contratación de las Administraciones públicas.

Art. 86.- Cese de efectos.

1. Transcurridos los plazos establecidos para la venta forzosa o adquisición del inmueble para el patrimonio municipal del suelo por el Ayuntamiento sin que hubieran tenido lugar, la inclusión del inmueble en el Registro de solares quedará sin efectos. Tal circunstancia se comunicará al Registro de la Propiedad a los efectos y en los términos establecidos en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.
2. En el supuesto del apartado anterior, volverán a computarse de nuevo los plazos que resultaren de aplicación, cuyo incumplimiento podrá determinar nuevamente la inclusión en el Registro de solares y la sujeción al régimen de venta forzosa.

Art. 87.- Procedimiento.

1. Para tomar parte en el procedimiento de licitación, deberá prestarse garantía en la forma establecida en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.
2. Examinadas las proposiciones presentadas, la Mesa de contratación propondrá la adjudicación provisional a favor de quien hubiese realizado la mejor oferta, sin perjuicio de la posibilidad de declarar desierto el procedimiento de licitación, conforme a lo prevenido al efecto en los pliegos.
3. El Ayuntamiento adoptará el acuerdo que corresponda y, si procediere, acordará la adjudicación definitiva. Transcurridos treinta días sin que el Ayuntamiento adopte acuerdo, se entenderá confirmada la adjudicación provisional.

4. Adjudicada la finca con carácter provisional, se procederá a la devolución de las garantías prestadas a metálico, o a la cancelación de las garantías prestadas, excepto la que corresponde al adjudicatario, que no será devuelta hasta tanto se formalice el contrato.
5. El precio correspondiente al tipo de licitación que resultare aplicable deberá consignarse en dinero en el plazo de ocho días siguientes al en que quedare firme la adjudicación, incrementándose al mismo el impuesto del IVA, cuando así y por naturaleza del transmitente corresponda. De lo contrario, quedará sin efecto aquélla y se destinará la fianza al pago de los gastos del procedimiento, ingresándose el resto en el Ayuntamiento con destino al patrimonio municipal del suelo.

Art. 88.- *Liberación de cargas y gravámenes e inscripción de la adjudicación.*

La finca se adjudicará libre de cargas y el acuerdo de adjudicación se inscribirá en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. A tal efecto, el secretario de la Corporación emitirá certificación administrativa del acuerdo de resolución del concurso a favor del adjudicatario y levantará acta de ocupación, conforme a lo establecido en la normativa estatal sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Art. 89.- *Desahucio y lanzamiento.*

1. Adjudicado el inmueble, se dará posesión del mismo al adquirente, si fuere necesario, y se procederá al desahucio y lanzamiento correspondiente, los cuales tendrán carácter administrativo, conforme a lo dispuesto en la normativa de expropiación forzosa.
2. El Ayuntamiento ordenará y ejecutará el desahucio y lanzamiento en los plazos y condiciones señalados en la normativa de expropiación forzosa.

Art. 90.- *Obligaciones del adquirente.*

- El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta forzosa a que se refiere este capítulo quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, entendiéndose suspendido este plazo desde el momento de la solicitud de la preceptiva licencia urbanística hasta su resolución, a partir de la fecha de toma de y posesión de la finca, e imprimirles el desarrollo adecuado para su normal terminación, conforme a lo establecido en el artículo 160.2 de la Ley Urbanística.
- El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Mediante resolución motivada del órgano que las impuso, podrán anularse todas o alguna de las multas coercitivas impuestas de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza cuando, una vez cumplido lo ordenado, así lo solicitase el interesado, justificando debidamente la razón del retraso en su cumplimiento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

El Ayuntamiento aprobará las normas precisas para el otorgamiento de subvenciones a los propietarios que carezcan de recursos suficientes para realizar la inspección técnica del edificio regulada en el título II de esta Ordenanza.

Las referidas normas, que serán aprobadas por el Ayuntamiento Pleno y publicadas en el "Boletín Oficial" correspondiente, precisarán la forma de computar tales magnitudes y el procedimiento de tramitación, concesión y abono de las subvenciones que, en cualquier caso, sólo se concederán previa solicitud de los interesados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

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

No obstante, en aquellos expedientes contradictorios de ruina por causas económicas que estuvieren en tramitación en el momento de la entrada en vigor de esta Ordenanza, si ya se hubiere formulado por los interesados o la Administración la valoración de las obras de reparación y la determinación del valor del edificio, las subsiguientes valoraciones, así como la resolución final del expediente, habrán de seguir el criterio valorativo de la Ordenanza precedente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

Los preceptos del título II relativos a la inspección técnica de edificios serán aplicables a los edificios en función de su fecha de construcción y de su nivel de protección, debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas:

- a) Los edificios anteriores a 1940 incluidos en los barrios de San Pablo y de la Magdalena (*polígonos 2 y 6*), a partir de 1 de enero de 2004.
- b) Los edificios catalogados por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza que no estén incluidos en la letra precedente, a partir de 1 de enero de 2006.
- c) Los edificios anteriores a 1940 no incluidos en las letras precedentes, durante el año 2007.
- d) Los edificios construidos entre 1940 y 1950 no incluidos en las letras anteriores, durante el año 2008.
- e) Los edificios construidos entre 1950 y 1960 no incluidos en las letras precedentes, durante el año 2009.
- f) A partir del año 2010 los restantes edificios que cumplan cincuenta años en ese año, y los demás edificios en los sucesivos años en que alcancen la edad de cincuenta años, en los términos establecidos a esta Ordenanza.
- g) Respecto de aquellas edificaciones comprendidas en alguna de las áreas de conservación declaradas y que se contemplan al artículo 190 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, los plazos para el sometimiento a la inspección técnica de edificaciones, vendrán determinados por la propia normativa de creación de las mismas, primando en caso de conflicto, sus plazos específicos sobre los contemplados en los puntos precedentes de la presente disposición transitoria.

DISPOSICIÓN FINAL

De conformidad con lo establecido en la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, y Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación completa de su texto en el BOP.