

AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA

ORDENANZA DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES

Transcurrido el plazo de exposición al público de la Ordenanza de Conservación y Rehabilitación de Edificios del Ayuntamiento de A Coruña, aprobada provisionalmente con fecha 11 de septiembre de 2006, y vistas las alegaciones presentadas, el Pleno de la Corporación Municipal, en su sesión de 30 de octubre de 2006, ha aprobado definitivamente dicha ordenanza con el texto que figura como Anexo y que se publica íntegramente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/85 de 2 de abril.

De conformidad con lo establecido en los artículos 70.2 y 65.2 de la misma Ley, la presente Ordenanza entrará en vigor una vez transcurridos quince días hábiles desde la fecha de su publicación.

A Coruña, 3 de noviembre de 2006

El Director del Área de Urbanismo y Rehabilitación

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

ORDENANZA DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES

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

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

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

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

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

Durante este año 2006, se han declarado tres nuevas Áreas de Rehabilitación preferente, como consecuencia de lo cual, se hace necesario modificar la Ordenanza de Ayudas a la Rehabilitación que, hasta ahora, sólo amparaba las edificaciones situadas en el ámbito del Plan Especial antes señalado. Asimismo, se potencia la presencia de la Oficina Municipal de Rehabilitación y Vivienda, integrada en el Área de Urbanismo y Rehabilitación, dotándola de un local propio y de mayores medios materiales.

Al mismo tiempo, se considera necesaria la modificación y armonización de la Ordenanza de Conservación de lo Edificios y Ruinas, así como la regulación en un título específico del Registro de Solares que se integra con el de Edificios a Rehabilitar, con el fin de ejercer un control efectivo sobre las obligaciones recogidas en la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia y garantizar la adecuada conservación de los edificios catalogados y de los incluidos en los ámbitos declarados como de rehabilitación preferente.

La Ordenanza se estructura en seis títulos, siendo el primero el que se dedica a las disposiciones generales a todos ellos, en cuanto a participación ciudadana y recursos en todos los procedimientos. El título segundo desarrolla los principios generales de la Conservación y Rehabilitación de Edificios con especial incidencia en las órdenes de ejecución y las consecuencias de sus incumplimientos. En el título tercero se regula la Inspección Técnica de los Edificios, estableciéndose el procedimiento para llevar a cabo la obligación, actualizándose diversos conceptos respecto a la Ordenanza anterior. El título cuarto se dedica al Expediente de Ruina, y el quinto al Registro de Solares y Edificios a Rehabilitar estableciéndose los plazos y el procedimiento para la inclusión de los inmuebles en el Registro, así como la delimitación de áreas de Edificación y Rehabilitación forzosa. Por último, el título sexto establece diversas ayudas públicas para la rehabilitación de inmuebles, extendiendo éstas a todo el ámbito municipal, con especial incidencia en las Áreas declaradas.

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

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

Complementariamente, se determinan las actuaciones municipales tendentes a fomentar las obras de rehabilitación, estableciéndose un Plan de ayudas económicas, que el Ayuntamiento de La Coruña ofrece para la realización de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, ayudas que serán compatibles con las concedidas por otras Administraciones Públicas, con las limitaciones que se señalan.

Artículo 2. Participación ciudadana.

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén inscritas en el Registro Municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza y que afecten a su zona de influencia, distrito o barrio, desde su personación en los mismos, respetándose, en todo caso, lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal.

2. La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones y de instituciones sin ánimo de lucro, en aquellos supuestos en los que las circunstancias sociales o económicas lo hagan aconsejable

Artículo 3. Recursos

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

TITULO II CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

CAPITULO I. Deber de conservación y rehabilitación

Artículo 4. Control del deber de conservación y rehabilitación.

1. La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde al Área de Urbanismo y Rehabilitación, a través del Servicio de Arquitectura, Rehabilitación y Vivienda y de las unidades administrativas a las que se atribuyan las competencias en esta Ordenanza y en la legislación aplicable.

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

Artículo 5. Deber de conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para su uso y destino. Deberán, asimismo, efectuar las correspondientes inspecciones técnicas, reguladas en el TITULO III, para garantizar el cumplimiento de dichos deberes.

2. Los solares deberán cerrarse de conformidad con lo previsto en las Normas Urbanísticas. Asimismo, los propietarios de los solares que se sitúen entre medianeras de edificaciones, estarán obligados al saneamiento y correcto funcionamiento de las medianerías, mediante el tratamiento de las mismas.

Artículo 6. Contenido del deber de conservación

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

Artículo 7. Contenido del deber de rehabilitación

1. El deber de rehabilitación afecta a:

a) Los edificios incluidos en la Sección Segunda del Registro de Edificios, regulada en el Artículo 32 de esta Ordenanza

b) Los edificios y construcciones protegidos o no cuando se encuentren en áreas de Rehabilitación declaradas.

c) Los edificios, construcciones, instalaciones y elementos catalogados.

2. A los efectos de esta Ordenanza, se consideran obras de rehabilitación:

a) La adecuación estructural, constructiva y de condiciones exteriores de los edificios. Se entiende por tales las encaminadas a garantizar la estabilidad general del edificio, su impermeabilidad, estanqueidad, aislamiento y mantenimiento del envolvente del mismo.

b) La adecuación de las condiciones de habitabilidad. Tendrán esta consideración las obras de actuación sobre los elementos privativos de una vivienda o de un local para mejorar las condiciones de habitabilidad o de adecuación y funcionalidad de acuerdo con el uso a que se destine.

c) En el caso de los edificios catalogados, la adecuación a las condiciones originales que dieron lugar a su catalogación.

d) La mejora o nueva implantación de instalaciones en las condiciones que exija la legislación específica.

e) La eliminación de infravivienda, entendiéndose por tal la que no cumpla las condiciones de habitabilidad establecidas en el planeamiento vigente o en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 8. Alcance del deber de conservación y rehabilitación

1. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta la realización de aquellos trabajos y obras cuyo importe no exceda de la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil, excluido el valor del suelo.

2. Notificada una orden de ejecución, el propietario sólo podrá alegar que lo ordenado excede su deber si, previa o simultáneamente, insta ante el ayuntamiento la declaración de ruina del inmueble cuya conservación o rehabilitación se le ordenó. En tal caso, sin perjuicio de las medidas de seguridad que procedan, quedará en suspenso la orden de rehabilitación hasta que se resuelva el expediente de ruina.

3. En ningún caso podrá alegarse que lo ordenado excede el deber de conservación y rehabilitación si se acordase el otorgamiento de subvenciones para la rehabilitación del inmueble que, como mínimo, sufraguen la diferencia entre el límite del deber del propietario y el coste de las obras. Tampoco podrá alegarse dicho exceso en caso de que exista un compromiso suficiente de personas o instituciones privadas para financiar la obra, al menos hasta la citada diferencia, o que complementen hasta tal límite las subvenciones públicas.

Artículo 9. Medidas de fomento

Para facilitar el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos anteriores se establecen las medidas de fomento reguladas en el TÍTULO VI de esta Ordenanza.

Artículo 10. Convenios para la rehabilitación

Cuando la importancia de la rehabilitación a acometer así lo aconseje, podrán formalizarse Convenios con entidades, organismos o particulares cuando fuere necesario para:

1. Determinar, en su caso, la cuantía de las subvenciones

2. Establecer el realojo provisional de los moradores en tanto duren las obras

3. Asegurar la participación de entidades públicas o privadas a efectos de subvenciones o ayuda técnica.

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

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

1. La Administración municipal dictará órdenes de ejecución de obras de conservación de edificios, instalaciones, construcciones y elementos concretos deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo, sin perjuicio de la competencia que para dictar dichas órdenes tiene atribuida la Comunidad Autónoma de Galicia respecto de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico.

2. Asimismo, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación a las normas de protección ambiental. Los trabajos y obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su estado originario o coadyuvar a su mejor conservación.

3. Las órdenes de ejecución de obras de rehabilitación tendrán por objeto aquellos inmuebles y obras a que se refiere el Artículo 7 de esta Ordenanza. Las órdenes de rehabilitación se adaptarán a las condiciones físicas concurrentes en el inmueble, pudiéndose exceptuar por razones técnicas o de catalogación del edificio debidamente justificadas, el cumplimiento de algunas de las condiciones exigidas por la normativa de habitabilidad en vigor. Las resoluciones que ordenen la rehabilitación incluirán también las obras de conservación y reparación que sean consecuencia del deber de conservación del propietario.

Artículo 12. Órgano competente

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

Artículo 13. Inspección

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

Artículo 14. Iniciación

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

2. Los expedientes se iniciarán de oficio:

a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que detecte la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.

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

c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica (I.T.E) así lo recojan.

d) Por denuncia.

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

- a) Relación del denunciante con el inmueble y domicilio a efecto de notificaciones
- b) Datos identificativos de la propiedad del inmueble, domicilio de su titular o, en su caso, representante legal
- c) Localización concreta del inmueble
- d) Determinación de la deficiencia o su origen a través de la presentación de documentos que así lo acrediten.

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

Artículo 15. De los informes

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

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

2. Si iniciado el expediente se apreciase, a la vista del contenido del informe emitido por los servicios técnicos municipales que la competencia corresponde a otra administración, el órgano competente para resolver acordará la remisión del expediente a dicha administración a los efectos oportunos.

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

Artículo 16. De los obligados

Los obligados por las órdenes de ejecución son los propietarios de los edificios, construcciones, instalaciones y elementos concretos a quienes se dirigirán las notificaciones correspondientes. Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad de los mismos.

Artículo 17. Resolución

1 Emitido el informe a que se hace referencia en el Artículo 15 de esta Ordenanza, se dará trámite de audiencia al interesado por un plazo no inferior a diez días. Una vez informadas las alegaciones presentadas, se dictará resolución por el órgano competente.

2. La resolución indicará las deficiencias observadas, así como las actuaciones necesarias para subsanarlas, ordenando al propietario la realización de las mismas con indicación del plazo en que se han de llevar a efecto. Se indicarán asimismo, los efectos del incumplimiento, sin perjuicio de la incoación del correspondiente expediente sancionador

Artículo 18. Cumplimiento de las órdenes de ejecución

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.

2. El propietario del inmueble deberá presentar la documentación técnica completa explicativa de las obras y medidas a adoptar y comunicar el inicio de las mismas, acreditando el pago del impuesto de construcciones, instalaciones y obras. Si la obra requiere la ocupación de la vía pública con vallas, andamios u otras ocupaciones de similar naturaleza, se deberá liquidar, previo al comienzo de las obras, la tasa por ocupación de terrenos de uso público.

3. Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá aportarse, en su caso, hoja de encargo o documento análogo visado por el colegio correspondiente en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa, y, en el supuesto de que sea preciso proyecto, una copia del mismo, a fin de comprobar el cumplimiento de los extremos contenidos en la orden dictada.

4. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas 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.

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

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

Artículo 20. Ordenes relativas a terrenos

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

Artículo 21. Actuaciones inmediatas.

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

2. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de estos, apeos, apuntalamientos, demoliciones u otras análogas; debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.

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

4. De dichas actuaciones se dará cuenta al órgano competente.

Artículo 22. Medidas por incumplimiento

1. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.

b) Imposición de multas coercitivas, según lo establecido en la legislación urbanística, reiterables hasta lograr la ejecución de las obras ordenadas

c) Expropiación de conformidad con la legislación urbanística vigente.

2. El Ayuntamiento, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

CAPITULO III. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

Artículo 23. Procedimiento

1. La ejecución subsidiaria se llevará a cabo bajo la dirección de los técnicos municipales a costa del obligado por la resolución. El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en la legislación del Procedimiento Administrativo Común.

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

3. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere, con carácter previo, la elaboración de un presupuesto estimado, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 5 de este artículo. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas, otorgándole un nuevo plazo para la realización de las obras que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, apercibiéndole de que si no las realiza en dicho plazo se ejecutarán, a su costa, subsidiariamente.

4. Incumplido el plazo señalado en el párrafo anterior, se dictará resolución de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar. Este importe será liquidado a cuenta, y requerido el pago con antelación a la realización de las obras, a reserva de la liquidación definitiva.

5. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse la causa de esta imposibilidad, mediante informe técnico, que se comunicará a la propiedad de forma fehaciente y, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes.

Artículo 24. Costes adicionales

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

CAPITULO IV. De la expropiación

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

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

Artículo 26. Procedimiento para la expropiación

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

TITULO III DE LA INSPECCION TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 27. De la inspección técnica de edificios

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

Artículo 28. Condiciones mínimas de los edificios

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

Las condiciones relativas a la seguridad constructiva son las siguientes:

1. Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
2. Seguridad y estabilidad en sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer en la vía pública o que conlleven una merma de las condiciones de aislamiento y de protección contra incendios del propio edificio o de alguna de sus partes.
3. Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de la fachada, de la cubierta o del terreno, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso de edificio o puedan ser causa de la falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.
4. Estanqueidad y buen funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de la falta de seguridad señalada en los dos primeros apartados.

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

Artículo 29. Obligados

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

Artículo 30. Edificios sujetos a inspección

1. Están sujetos a inspección todos los edificios catalogados y los de antigüedad superior a cuarenta años, contados desde su construcción o rehabilitación equivalente.
2. Los propietarios de edificios deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquel en que se les notifique que se han inscrito los edificios en el Libro Registro correspondiente.
3. La inscripción se realizará según el siguiente orden:
 1. Catalogados en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería.
 2. Catalogados en el Plan General.
 3. Edificios con antigüedad superior a cuarenta años en el ámbito de las Áreas de Rehabilitación Declaradas

4. Edificios con antigüedad superior a cuarenta años en el resto del municipio

5. Restantes a medida que se cataloguen o cumplan cuarenta años

4. Las siguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido diez años desde la anterior inspección.

5. El Ayuntamiento podrá exigir, a los propietarios de los edificios no obligados por el párrafo anterior, la realización de la Inspección Técnica del Edificio cuando las circunstancias del mismo así lo hagan necesario. En este caso, el requerimiento deberá ser motivado con expresión del plazo otorgado para el cumplimiento de la obligación, que no podrá ser inferior a seis meses.

6. Si, con anterioridad al vencimiento del plazo para la presentación del informe técnico, se apreciara la necesidad de llevar a cabo determinadas obras de reparación, el propietario deberá acometer las mismas, previa la obtención de la correspondiente licencia. Si las obras fuesen urgentes por entrañar peligro o riesgo para las personas o las cosas, se pondrá en conocimiento de la administración, mediante la presentación del oportuno informe técnico visado. En estos casos, quedarán interrumpidos los plazos previstos para la presentación de la inspección técnica de edificios desde el momento de la solicitud de licencia hasta la terminación de las obras de reparación o, si existiera orden de ejecución, durante el plazo otorgado por ésta para la realización de las mismas.

Artículo 31. Capacitación para la inspección

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

Artículo 32. Registro de edificios

1. En el Registro de Edificios se incluirán aquellos edificios y construcciones con obligación vencida para la realización de la inspección técnica de edificios y constará de dos secciones. En la primera se consignarán los datos de aquellos que hubieran obtenido informe favorable de la inspección efectuada, así como los que hubieran realizado las obras ordenadas como consecuencia de una inspección desfavorable. En la segunda las de los que, sometidos a inspección técnica, hayan obtenido un resultado desfavorable de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza, o aquellos que no hubiesen presentado en tiempo y forma el informe a que se refiere el Artículo 34 de esta Ordenanza.

2. En la Sección primera se recogerán los siguientes datos referentes a los edificios y construcciones:

a) Emplazamiento, características y nivel de protección en su caso.

b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Inspecciones técnicas, con indicación, en su caso, de la naturaleza de las deficiencias subsanadas.

d) Determinación del titular de la propiedad del inmueble, así como domicilio a efectos de notificaciones.

3. En la Sección segunda, se recogerán, al menos los siguientes datos:

a) Titular registral de la propiedad, referencia catastral y domicilio a efecto de notificaciones

b) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a Áreas de Rehabilitación y ordenanza de aplicación.

c) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

d) Inspecciones técnicas realizadas con resultado desfavorable o fecha en que hubiese vencido la obligación de presentación del informe correspondiente.

e) Indicación de la naturaleza de las deficiencias, así como cuantos otros datos se consideren necesarios.

f) Descripción de la orden de ejecución dictada.

3. Los datos del Registro serán públicos, con efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos y del procedimiento administrativo común. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho registro.

Artículo 33. Medios informáticos

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

Artículo 34. Contenido de las inspecciones

1. De acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, la inspección técnica de edificios deberá contener la información relativa a la seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como la que afecte a las condiciones de habitabilidad de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos, en función del destino propio de la construcción o edificación.

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

a) Estado de la estructura y cimentación

b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos de terrazas o placas, entre otros.

c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.

d) Estado de las redes generales de electricidad, fontanería y saneamiento del edificio.

e) Situación urbanística del inmueble en relación con el Plan General.

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

Artículo 35. Informes desfavorables

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

a) Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten a la estructura y cimentación; a las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos y a los

elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública; a las cubiertas y azoteas; a las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

b) Descripción de sus posibles causas.

c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.

d) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado a) y el plazo estimado de ejecución.

e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

Artículo 36. Eficacia de las inspecciones

1. La eficacia, a efectos administrativos, de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación en el registro del ayuntamiento o en cualquiera de los registros o en las formas permitidas por la legislación aplicable, de dos copias del informe a que alude el Artículo 34 de esta Ordenanza. Dichos documentos serán visados por el Colegio Profesional correspondiente o conformados por los servicios técnicos competentes en el supuesto de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas.

2. Si el resultado de la inspección fuera favorable, se procederá por parte del servicio gestor a su anotación en la Sección Primera del Registro de Edificios. La propiedad podrá solicitar información sobre dicha anotación y unirá una copia del informe presentado al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo la responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados.

3. Si el resultado de la inspección fuera desfavorable, por parte del servicio gestor de la inspección técnica de edificios se procederá a su inclusión en la Sección Segunda del Registro de Edificios y se dictará la correspondiente orden de ejecución por los servicios municipales competentes, a la que podrán servir de base los informes técnicos resultantes de la inspección técnica.

Artículo 37. Ejecución de las obras

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

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

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

1. La falta de presentación del informe resultante de la primera o sucesivas inspecciones, en los plazos establecidos, se considerará como incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica y dará lugar a que el órgano competente ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de 3 meses para su realización con apercibimiento de su ejecución forzosa o subsidiaria por la Administración, sin perjuicio del inicio del expediente sancionador a que hubiere lugar por el incumplimiento.

2. Para proceder a la ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen la inspección. El convenio determinará los honorarios a percibir por el designado que serán exigidos por la Administración municipal a los propietarios, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio. En caso de no formalizarse los convenios, podrá organizarse un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados que reúnan los requisitos de capacitación técnica exigibles. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

Artículo 39. Inspecciones incompletas

1. En el supuesto de que el informe se presente sin ajustarse al contenido de lo establecido en el Artículo 34 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, de conformidad con lo establecido en la legislación del Procedimiento Administrativo.

2. Transcurrido el plazo otorgado para la subsanación, la Administración Municipal podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador por la comisión de una infracción urbanística. Todo ello sin perjuicio de la realización de la inspección de oficio que proceda.

3. Si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un riesgo para las personas o bienes, éstos se pondrán en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen con la urgencia y forma que proceda.

TITULO IV DEL EXPEDIENTE DE RUINA

Artículo 40. De la declaración de ruina

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

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

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de, al menos, los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones técnicas del edificio previstas en esta Ordenanza (I.T.E), el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban realizarse para hacer posible su uso efectivo legítimo, 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 o la construcción.

c) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales, es decir, cuando aquellos no admiten consolidación o refuerzo y sea necesario sustituir dichos elementos en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

d) Cuando la adecuada conservación del edificio, requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse éste fuera de ordenación.

Artículo 41. Ruina parcial

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

Artículo 42. Obligaciones del propietario

1. El deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina sin perjuicio de la ejecución de las obras o la adopción de las medidas de seguridad que sean necesarias. El propietario del inmueble podrá optar por la rehabilitación integral del edificio o su demolición en los plazos que se establezcan en el expediente incoado al efecto.

2. La demolición del edificio requerirá la obtención de la preceptiva licencia. Asimismo, la solicitud incluirá una descripción precisa y exacta de las medidas de seguridad a adoptar para la estabilidad de la propia edificación y de las colindantes, con nombramiento de director técnico de las obras, así como copia de la fehaciente notificación a los propietarios de los edificios, construcciones e instalaciones colindantes. Es requisito imprescindible el informe municipal favorable, que hará referencia cuando sea necesario a las garantías o condiciones que ordena la normativa de aplicación.

Artículo 43. Edificios protegidos o catalogados

1. Cuando se trate de una construcción o un edificio catalogado, protegido, o sujeto a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, el propietario estará obligado a adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, así como para acondicionar el mismo a la normativa de habitabilidad, funcionalidad y accesibilidad.

2. De acuerdo con lo previsto en las normas de planeamiento general, especial y de protección de La Coruña, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los términos regulados en dicha normativa, sin perjuicio, en estos casos, de la depuración de responsabilidades en las que incurriera la propiedad por incumplimiento de sus obligaciones.

3. El Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, aquél podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica, de acuerdo con lo que se determina en esta Ordenanza, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en la legislación urbanística de aplicación.

Artículo 44. Obras de reparación necesarias

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

Artículo 45. Coste de las obras de reparación necesarias

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

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

A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50 por 100 del valor de la construcción, se utilizará la siguiente fórmula:

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

Donde:

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

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

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

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

Artículo 47. Ruina física inminente

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

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

Artículo 48. Objeto de la ruina inminente

1. La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o parte de ella, acordando, su demolición total o parcial.
2. En el supuesto de edificios catalogados o protegidos la correspondiente resolución declarativa de ruina inminente deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine, sin perjuicio, en este caso, de la depuración de responsabilidades de la propiedad que, por incumplimiento de sus obligaciones hubiese provocado la desaparición de elementos de interés cultural, artístico o ambiental o incluido en algún tipo de catalogación.

Artículo 49. Medidas urgentes

1. Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer de todas las medidas que sean precisas incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger valores superiores y, en todo caso, la integridad física de las personas, como las tendentes a evitar la demolición total.

2. La adopción de estas medidas no presupondrá, ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística.

PROCEDIMIENTO

Artículo 50. Órgano competente

Sin perjuicio de lo dispuesto para la ruina inminente, corresponde al Alcalde la declaración del estado ruinoso de las edificaciones que se efectuará de conformidad con lo dispuesto en esta ordenanza y en la legislación urbanística aplicable. La tramitación del expediente será competencia del Área de Urbanismo y Rehabilitación

Artículo 51. Iniciación

1. El procedimiento para la declaración de ruina se iniciará de oficio o a instancia de parte interesada.

2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado se acompañarán los siguientes documentos:

a) Datos de identificación del inmueble, escritura de propiedad, certificación catastral y plano de situación.

b) Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.

c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere y, en su caso, copia de los contratos suscritos por la propiedad con aquellos.

d) Certificado expedido por facultativo competente, 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.

e) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.

f) Acreditación del pago de las tasas municipales correspondientes

3. El expediente de ruina se iniciará de oficio cuando, por denuncia o inspección y previo informe técnico, se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en dicha situación. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la

relación de moradores y la documentación necesaria para la identificación de la construcción a valorar, según lo relacionado anteriormente, pudiendo, igualmente, ordenarse al propietario las medidas de seguridad necesarias.

Artículo 52. Informes

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente de forma contradictoria, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo. Dicho informe hará constar igualmente si la construcción está afectada por expediente de declaración como bien de interés cultural, la situación urbanística de la finca y la ordenanza de aplicación. En cualquier caso se ordenará por el Alcalde la adopción de las medidas de seguridad que procedan.

2. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del inmueble.

3. Los edificios catalogados o protegidos requerirán la emisión de los dictámenes recogidos en su legislación específica.

Artículo 53. Medidas de seguridad

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

Artículo 54. Alegaciones

1. Evacuado el informe señalado en el Artículo 52 y ordenadas, en su caso, la adopción de las medidas de seguridad necesarias, se procederá a comprobar la relación de ocupantes. Asimismo, se dará audiencia a los propietarios si no fueren los promotores del expediente, a los moradores y a los titulares de cualesquiera derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad para que en un plazo de quince días, prorrogables por la mitad del concedido, efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen pertinentes.

2. En el mismo trámite, se dará traslado del informe técnico emitido por los servicios municipales y se pondrá en conocimiento de los interesados su derecho a presentar informe contradictorio, redactado por facultativo competente que designen, acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

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

Artículo 55. Dictamen pericial

1. Transcurrido el plazo concedido, y formuladas, en su caso, alegaciones, los servicios técnicos, en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitirán dictamen pericial que constará de las siguientes partes:

a) Descripción del edificio.

b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.

- c) Descripción de los daños que presenta el edificio y sus posibles causas.
- d) Valoración del edificio de acuerdo con lo establecido en el Artículo 46 de esta ordenanza.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.
- g) Conclusión y propuesta.

2. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios municipales el acceso al mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a aquéllos la emisión del dictamen referido en el número precedente.

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

Artículo 56. Trámite de audiencia

Emitido el dictamen pericial se dará el trámite de audiencia a los interesados en el expediente, para que en un plazo de 15 días, prorrogable por la mitad del concedido, efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen pertinentes en relación con el dictamen pericial mencionado.

Artículo 57. Resolución.

El Director del Área de Urbanismo y Rehabilitación resolverá el expediente tramitado, con arreglo a la documentación obrante en el mismo, con la adopción de alguno de los siguientes acuerdos:

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

Artículo 58. Demolición de la edificación

En el supuesto de demolición de la edificación se fijará el plazo en el que hayan de iniciarse las obras, previa presentación del proyecto técnico que, en su caso proceda y el nombramiento de la dirección técnica del mismo. De tratarse el derribo de uno de los supuestos previstos por el

planeamiento en el que el derribo se vincula a la rehabilitación del inmueble, ambos proyectos se presentarán simultáneamente o configurando un único proyecto. Si transcurrido tal plazo no se hubiere iniciado la demolición, se procederá a su ejecución subsidiaria en los términos previstos en el Artículo 23 de esta Ordenanza, salvo que concurriera causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición.

Artículo 59. Notificación

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

Artículo 60. Plazo para resolver y efectos del silencio

1. El plazo para resolver los expedientes contradictorios de ruina iniciados a instancia de interesado es de seis meses.
2. A los efectos del cómputo del plazo de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa indicada en el Artículo 51.2 en el Registro del Ayuntamiento.
3. El plazo de seis meses podrá ser ampliado por otros tres, de conformidad con las previsiones contenidas en la vigente ley de procedimiento Administrativo Común.
4. Transcurrido el plazo para resolver sin haber recaído resolución expresa, se entenderá denegada la solicitud de declaración de ruina.

Artículo 61. Responsabilidades

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

Artículo 62. Procedimiento en caso de ruina física inminente

1. Corresponde Al Alcalde la declaración de ruina inminente que, previo informe técnico municipal, y por motivos de seguridad dispondrá lo necesario respecto al desalojo de sus ocupantes, protección de la vía pública, personas y bienes, y demolición, en su caso, del mismo, garantizándose el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 48.2
2. La demolición de la construcción, corresponde a su propietario. Salvo que hubiese ocupantes afectados, la demolición deberá iniciarse en el plazo máximo de cinco días, debiendo comunicarse al Área de Urbanismo y Rehabilitación la identidad de la dirección facultativa responsable en el plazo de cuarenta y ocho horas.
3. En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada, la misma resolución que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible.
4. Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha inmediatamente después de efectuado el desalojo, procediéndose a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciera en ese momento si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

Artículo 63. Trámite de audiencia

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

Artículo 64. Ejecución subsidiaria

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

TITULO V REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR

CAPITULO I. De la obligación de edificar y rehabilitar

Artículo 65. Obligaciones de los propietarios.

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

2. Las licencias de demolición de edificaciones existentes incluirán, en su caso, como condición particular, el plazo entre la fecha de finalización del derribo y la fecha de inicio de las obras de reedificación, el cual no podrá superar seis meses. En el ámbito de la Ciudad Vieja y Pescadería, ordenada por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, y en el de cualquier Área de Rehabilitación Integral, se tramitarán como un único expediente de licencia la obra de demolición y la de reedificación.

3. La edificación o rehabilitación en los supuestos referidos en el apartado 1 deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde el inicio de las obras.

4. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa debidamente justificada por el obligado, por un período máximo igual a los mismos.

Artículo 66. Inmuebles incluidos.

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

a) Por solares no edificados, los que carezcan total o parcialmente de construcciones permanentes, con arreglo a las normas vigentes y disposiciones de los planes. En particular, se considerarán no edificados los solares en los que existan obras abandonadas o suspendidas, entendiéndose como paralizadas las construcciones, por el transcurso de un año desde el momento real del abandono, suspensión o declaración de caducidad de la licencia que, en su momento se hubiese concedido, siempre que conste la voluntad inequívoca de abandonar la edificación.

b) Por construcciones en ruina, las así declaradas por Resolución del Ayuntamiento.

c) Por construcciones inadecuadas, las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento o las que su altura sea manifiestamente inferior a la determinada como mínima en la Ordenanza correspondiente del Plan General.

d) Por edificaciones sujetas al deber de rehabilitar, las que señalan en el Artículo 7 de esta Ordenanza y aquellas otras obligadas a la rehabilitación por la normativa urbanística o de conservación del patrimonio.

Artículo 67. Inmuebles excluidos.

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

CAPITULO II. Del Registro

Artículo 68. Registro de solares y edificios a rehabilitar

1. El Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar tiene carácter público y está constituido por cuantos solares, edificios, construcciones e instalaciones se incluyan en el mismo por resolución administrativa.

2. En el Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar del Ayuntamiento se incluirán los solares no edificados y las construcciones en ruina, paralizadas, inadecuadas o con órdenes de rehabilitación, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación o rehabilitación establecidos en el Artículo 65

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

Artículo 69. Contenido.

1. El Registro de solares y edificios a rehabilitar expresará, respecto de cada inmueble, las circunstancias siguientes:

a) Situación, nombre del inmueble si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.

b) Extensión y linderos, con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.

c) Naturaleza del inmueble, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.

d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.

e) Valoración del terreno y de los demás elementos y edificaciones del inmueble, si procede.

f) Edificabilidad de la finca.

g) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas 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) Resolución administrativa por la que se acuerda la expropiación, edificación forzosa del solar o, si es el caso, la rehabilitación forzosa del inmueble, según lo establecido en la legislación urbanística.

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

Artículo 70. Forma.

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

Artículo 71. Publicidad y acceso.

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

CAPITULO III. Procedimiento para declarar el incumplimiento

Artículo 72. Iniciación del procedimiento

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

Artículo 73. Tramitación del expediente.

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

a) La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma, en cuanto fueren conocidos, y, además, a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la Propiedad.

b) Dentro de los quince días siguientes a la notificación individual podrán alegar los interesados lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

c) Transcurrido el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el Alcalde, previos los informes oportunos, resolverá lo que proceda en cuanto a la declaración del incumplimiento. El plazo para resolver y notificar será de seis meses. Cuando el procedimiento haya sido iniciado de oficio, el silencio determinará la caducidad del procedimiento. Cuando el procedimiento haya sido iniciado a instancia de persona

interesada, transcurrido el plazo para resolver y notificar se podrá entender desestimada su solicitud.

Artículo 74. Notificación

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

Artículo 75. Efectos.

1. La declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar implicará la inclusión de un inmueble en el Registro de solares y edificios a rehabilitar, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. De no haberse incoado de oficio el procedimiento de inclusión, la nota podrá practicarse a instancia del solicitante.

2. El acuerdo municipal declarativo de incumplimiento de la obligación de edificar con inclusión de la finca en el Registro de solares y edificios a rehabilitar determinará el inicio del cómputo del plazo establecido en la legislación urbanística para proceder a la edificación forzosa del solar o a la rehabilitación forzosa del inmueble.

Artículo 76. Subrogación real.

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

Artículo 77. Prórroga del plazo de edificación.

1. La solicitud de concesión de prórroga del plazo de edificación o rehabilitación, conforme al apartado tercero del Artículo 65 de esta Ordenanza, deberá solicitarse dos meses antes, al menos, del vencimiento de aquél cuya prórroga se solicita.

2. A la solicitud deberá acompañarse necesariamente la petición de licencia urbanística, el proyecto de la obra con el estudio económico y el programa que señale el ritmo de las edificaciones, justificándose las razones en que se funde la petición de prórroga.

CAPITULO IV. Edificación o rehabilitación forzosa

Artículo 78. Consecuencias del incumplimiento

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

Artículo 79. Áreas prioritarias de edificación y rehabilitación forzosa

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

CAPITULO IV. Expropiación

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

1. Cuando se incumpla la obligación de edificar un terreno o rehabilitar algún inmueble, la administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación o bien encomendarle a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación, según lo previsto en la legislación urbanística.

2. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o de la obligación de edificar o rehabilitar se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos, sin perjuicio de la tramitación del correspondiente expediente de infracción urbanística.

2. A estos efectos, constatado el incumplimiento del plazo, el Ayuntamiento notificará al propietario el inicio del procedimiento de expropiación, concediéndose un plazo de veinte días para formular alegaciones y ordenando su anotación en el Registro de la Propiedad. Concluido el trámite de audiencia, el Ayuntamiento aprobará, en su caso, la actuación o el Convenio que lo regule, en el caso de que vaya a ser asumido por una sociedad urbanística pública. La expropiación podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta.

4. En los casos regulados en este artículo, del justiprecio se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

5. Para evitar desarraigos sociales, siempre que sea posible y medie acuerdo con el expropiado, la Administración podrá abonar el justiprecio mediante la adjudicación de vivienda resultante del proceso de rehabilitación.

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

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

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

1. Las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar se destinarán al Patrimonio Municipal de Suelo

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

2. En el plazo de seis meses desde la expropiación de los inmuebles, el Ayuntamiento resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación o rehabilitación, que deberá destinarse a la construcción de viviendas de protección pública o a otros fines de interés social.

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

Artículo 83. Obligaciones del adquirente o adjudicatario.

1. El adquirente de solares y construcciones a que se refiere este capítulo quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de

posesión de la finca. Este plazo se entenderá suspendido desde el momento de la solicitud de la preceptiva licencia urbanística hasta su resolución.

2. Las obras deberán desarrollarse en los plazos señalados en la licencia.

3. El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad en que haya podido incurrir.

TITULO VI AYUDAS A LA REHABILITACION

Artículo 84. Fomento de la rehabilitación

1. Para el fomento de las actuaciones rehabilitadoras anteriormente descritas, el Ayuntamiento de La Coruña colaborará con los interesados aportando ayudas específicas consistentes en asesoramiento e información general y técnica sobre las obras de rehabilitación, así como llevando a cabo la coordinación institucional precisa para que puedan tramitarse conjuntamente todas las licencias, autorizaciones y ayudas dirigidas a este fin.

2. Asimismo, se establecen en esta Ordenanza las ayudas económicas directas consistentes en subvenciones a fondo perdido para la realización de las obras de rehabilitación en las circunstancias y con los requisitos en ella contemplados. Estas ayudas podrán ser complementadas con ayudas indirectas mediante la firma de Convenios por parte del Ayuntamiento con instituciones públicas y privadas que mejoren la financiación de los particulares

Artículo 85. Compatibilidad de las ayudas

1. Las ayudas municipales a la rehabilitación son compatibles con otras subvenciones o ayudas para la misma finalidad, con la limitación de que la suma de todas las ayudas económicas directas obtenidas no podrán ser superiores al 80% del presupuesto protegible.

2. En los ámbitos delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral y de Centro Histórico, se estará en la determinación de las aportaciones de cada una de las Administraciones a lo establecido en los correspondientes Convenios. Por lo tanto, sólo se aplicará financiación específica municipal en aquellos casos en que así se establezca en los mismos, o en los expedientes que no resulten incluidos en la financiación del Convenio.

3. El procedimiento de concesión y cálculo de los presupuestos, se regirá por lo dispuesto en la presente Norma, aplicándose los porcentajes de subvención que se determinen específicamente para cada una de las Áreas en esta norma o en posteriores órdenes de convocatoria, y en su defecto, las establecidas como máximas en cada Convenio.

Artículo 86. Definición de conceptos

A los efectos de lo dispuesto en la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

1. Presupuesto protegible. Coste real de las obras determinado por el precio total del contrato de ejecución de las mismas, honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones. Se incluirá en este presupuesto todas las obras que hayan obtenido licencia.

2. Presupuesto protegido. Presupuesto sobre el que se calculan efectivamente las ayudas concedidas, una vez examinado el presupuesto protegible y aplicadas las exclusiones y limitaciones que se determinen en la normativa aplicable.

3. Superficie. Se entiende siempre superficie útil. En caso de que no conste fehacientemente dicho dato, se aplicará un índice corrector del 0,8 sobre la superficie construida.

4. Ingresos. Los que se computen con objeto de determinar la base imponible del impuesto sobre la renta de las personas físicas, debiéndose entender siempre referidas al último ejercicio vencido respecto a la fecha de solicitud y cuyo plazo para la presentación de la declaración del IRPF hubiese concluido

5. Unidad familiar o de convivencia. La formada por los cónyuges no separados legalmente y sus descendientes y ascendientes que convivan habitualmente. En los casos de separación legal, viudez, familia monoparental o unión de hecho sin vínculo matrimonial, la formada por los respectivos titulares de dichas uniones familiares o de convivencia, con sus descendientes y ascendientes que convivan habitualmente.

Artículo 87. Características de los inmuebles

Podrán solicitarse las ayudas reguladas en esta Ordenanza para la realización de obras en viviendas o edificios situados en el término municipal de La Coruña que cumplan las siguientes condiciones:

1. No estar incurso en ningún expediente de infracción urbanística, contar con las licencias necesarias y haber cumplido, en su caso, con las obligaciones relativas a la inspección técnica de edificios.

2. En la rehabilitación de edificios, destinar, como mínimo, el 60% de su superficie sobre rasante al uso de vivienda y que, al menos el 80% de las viviendas sea o vaya a ser utilizada como residencia habitual y permanente.

Artículo 88. Actuaciones subvencionables

1. Las obras para las que se podrá solicitar la subvención serán las siguientes:

a) Obras de conservación y rehabilitación en los elementos comunes de los edificios con una antigüedad superior a cincuenta años y que no hayan sido rehabilitados íntegramente en ese periodo. Se incluyen en este apartado la renovación de instalaciones para su adaptación a la normativa vigente.

b) Las obras dirigidas a la adecuación urbanística de los edificios, previstas por el planeamiento general o especial que lo desarrolle, y a corregir aquellos elementos constructivos que estén fuera de la Ordenanza, tales como supresión de cuerpos edificados sobre la cubierta originaria del edificio, elementos añadidos en balcones, galerías, locales etc... En este caso, los edificios no tendrán que cumplir la condición impuesta en el Artículo 87.2

c) Las obras de adecuación de la habitabilidad de las viviendas individuales con una antigüedad superior a cincuenta años.

d) Las obras de adecuación de locales en las Áreas declaradas como de Rehabilitación, que, a juicio del Ayuntamiento, contribuyan al desarrollo económico y social del Área a rehabilitar.

2. También serán susceptibles de la obtención de estas ayudas aquellas obras que se realicen en edificios o viviendas que, no cumpliendo los requisitos señalados en los párrafos anteriores, tengan la obligación de ejecutar obras de rehabilitación como consecuencia de la Inspección Técnica de Edificios, o cuando éstas tengan por finalidad la supresión de barreras

arquitectónicas o la adaptación del edificio o la vivienda en la que resida de manera habitual alguna persona que acredite una minusvalía física que requiera tal adaptación.

3. En el ámbito de las Áreas de Rehabilitación Declaradas, se estará a las determinaciones de su regulación específica para acogerse a la financiación contemplada en los respectivos Convenios y no será de aplicación lo establecido en los artículos anteriores respecto a la antigüedad de los edificios y viviendas. No se subvencionarán en ningún caso la realización de obras sobre edificios con algún nivel de catalogación, en los que se proceda al vaciado total de los mismos, excepto las que sean consecuencia de una Declaración de ruina del inmueble, que conlleve la simultánea rehabilitación del mismo y el retorno de los ocupantes.

Artículo 89. Características de las obras

1. Las obras para las que se solicite subvención deberán cumplir lo establecido en las correspondientes Ordenanzas y demás normativa que sea de aplicación. No podrán resultar reducidas, como consecuencia de la rehabilitación, las condiciones generales de habitabilidad de las viviendas, excepto en el caso de que las obras tengan por objeto mejorar las condiciones de accesibilidad del edificio y no sea posible su ejecución de otra manera.

2. No podrán acogerse a las ayudas establecidas aquellas solicitudes que no incluyan en su presupuesto el coste de, al menos, las actuaciones de rehabilitación necesarias para alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad o de adecuación estructural y funcional del edificio o vivienda.

3. En el caso de que se lleve a cabo la rehabilitación integral de un edificio no ocupado, los promotores sólo podrán acceder a las ayudas contempladas en la presente Ordenanza cuando se trate de entidades benéficas o sin fines de lucro o cuando el destino de las viviendas una vez rehabilitadas sea la residencia habitual y permanente de los propios promotores o el alquiler, a través de una Agencia Pública, durante un plazo no inferior a diez años.

Artículo 90. Solicitantes

1. Podrán solicitar las ayudas a la rehabilitación contempladas en esta Ordenanza:

a) En las obras a realizar en los elementos comunes del edificio, las Comunidades de Propietarios o los propietarios, sobre el presupuesto correspondiente a su cuota de participación en el inmueble, con autorización de todos los demás.

b) En las obras de habitabilidad de viviendas o locales, el propietario u ocupante con autorización de éste. Cuando se trate de obras de habitabilidad en viviendas que incluyan remodelación de elementos comunes, deberán contar con la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios o, en caso de que ésta no se encuentre constituida, de los propietarios que acrediten el 100% de la propiedad del edificio. Sólo podrán solicitarse ayudas para las obras realizadas en viviendas que constituyan o vayan a constituir domicilio habitual y permanente del solicitante o que se encuentren alquiladas u ocupadas por cualquier otro título legítimo en el momento de la solicitud, usándose también como domicilio habitual.

Artículo 91. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de las ayudas:

a) En las obras sobre elementos comunes de los edificios, los indicados en el apartado a) del artículo anterior.

b) En las obras de habitabilidad en las viviendas, las personas físicas indicadas en el apartado b) del artículo anterior cuyos ingresos familiares anuales no excedan 3 veces el Salario Mínimo Interprofesional. Este límite se incrementará en un punto por cada hijo menor de veinticinco

años, o por ascendientes mayores de 65 años que convivan en el domicilio familiar, computándose, en su caso, los ingresos aportados por los mismos. En caso de que convivan en el domicilio personas con declaración de incapacidad que implique dependencia, el límite se incrementará en dos puntos por cada una de ellas, computándose también, en su caso, los ingresos aportados.

c) Las personas jurídicas podrán ser beneficiarias de las ayudas económicas directas en los dos casos señalados en los párrafos anteriores, cuando se trate de Asociaciones Benéficas o sin fines de lucro que destinen las viviendas al arrendamiento o las pongan a disposición, de personas o unidades familiares en situación de precariedad, por cualquier otro título.

Artículo 92. Presupuesto protegido

1. El presupuesto protegido no podrá superar el precio medio para calidades adecuadas al edificio o vivienda a rehabilitar. En todo caso, el presupuesto subvencionable no podrá exceder por metro cuadrado útil del 50% del precio de venta de las viviendas protegidas en la zona. Cuando el inmueble tenga protección de nivel monumental, integral o estructural, el presupuesto subvencionable podrá alcanzar el 100% de dicho precio.

2. La superficie máxima computable para la determinación del presupuesto protegido será de 120 metros cuadrados con independencia de que la superficie real pueda ser superior. En ningún caso, se añadirá a la superficie computable por viviendas las superficies correspondientes a garajes, trasteros u otros anejos a las mismas.

3. En las Áreas de Rehabilitación se estará a su normativa específica, aplicándose el presente artículo de forma subsidiaria.

Artículo 93. Subvenciones

1. El Ayuntamiento de La Coruña subvencionará las obras de rehabilitación de los edificios y viviendas anteriormente descritas en las siguientes cuantías:

1) En las obras necesarias para la conservación de los elementos comunes de los edificios que se señalan en el Artículo 88 de la presente ordenanza:

a) El 10% del presupuesto protegido, con un máximo de 1.500 ? por vivienda

b) Además, el 20% del presupuesto protegido a los solicitantes cuyos ingresos familiares anuales no excedan lo establecido en el Artículo 91 b), con un máximo de 2.000 ? por vivienda

2) En las obras necesarias para la conservación de la habitabilidad de las viviendas en sus elementos privativos:

a) El 20% del presupuesto protegido a los solicitantes cuyos ingresos familiares anuales no excedan lo establecido en el Artículo 91 b), con un máximo de 2.400 ? por vivienda

b) El 40% del presupuesto protegido, con un máximo de 4.800 ? por vivienda, a los solicitantes cuyos ingresos familiares anuales no excedan de 2 veces el Salario Mínimo Interprofesional. Este límite se incrementará en un punto por cada hijo menor de veinticinco años, o por ascendientes mayores de 65 años que convivan en el domicilio familiar, computándose, en su caso, los ingresos aportados por los mismos. En caso de que convivan en el domicilio personas con declaración de incapacidad que implique dependencia, el límite se incrementará en dos puntos por cada una de ellas, computándose también, en su caso, los ingresos aportados.

3) En las obras de adecuación de locales, el 25% del presupuesto protegido, con un límite máximo de 6.000 ? por local

2. Las obras para las que se solicite subvención se incluirán en los apartados anteriores en función de la actuación que sea dominante por su importe.

Artículo 94. Subvenciones en el Área de Centro Histórico

En el Área de Centro Histórico, coincidente con el ámbito regulado por el Plan Especial de Protección de la Ciudad Vieja y Pescadería, las subvenciones a conceder serán las siguientes, con un límite máximo de 11.000 € por vivienda:

a) En las obras realizadas en elementos comunes de los edificios:

- 1) En edificios con protección monumental o integral, el 75% del presupuesto protegido
- 2) En edificios con protección estructural, el 65% del presupuesto protegido
- 3) En edificios con protección ambiental, el 55% del presupuesto protegido
- 4) En edificios sin catalogación, el 45% del presupuesto protegido

b) En las obras de habitabilidad en las viviendas, se aplicarán los siguientes porcentajes en función de los ingresos anuales de la unidad familiar del solicitante:

1. Hasta 1 SMI, el 80% del presupuesto protegido
2. Hasta 2 SMI, el 60% del presupuesto protegido
3. Hasta 3 SMI, el 45% del presupuesto protegido

2. Los ingresos señalados en el párrafo anterior se incrementarán en las cuantías establecidas en el Artículo 91.b), cuando se den las circunstancias recogidas en el mismo.

Artículo 95. Subvenciones en las Áreas de Rehabilitación Integral

1. En las Áreas de Rehabilitación Integral, las subvenciones a conceder serán las siguientes, con un límite medio de 9.000 euros por vivienda:

a) En las obras realizadas en los elementos comunes de los edificios, el 80% del presupuesto.

b) En las obras de habitabilidad en las viviendas, se aplicarán los siguientes porcentajes en función de los ingresos anuales de la unidad familiar del solicitante:

1. Hasta 1 SMI, el 80% del presupuesto protegido
2. Hasta 2 SMI, el 60% del presupuesto protegido
3. Hasta 3 SMI, el 45% del presupuesto protegido

2. Los ingresos señalados en el párrafo anterior se incrementarán en las cuantías establecidas en el Artículo 91.b), cuando se den las circunstancias recogidas en el mismo.

Artículo 96. Limitaciones

1. Las viviendas, cuyas obras de habitabilidad hayan sido subvencionadas con arreglo a lo dispuesto en la presente Ordenanza, no podrán ser objeto de transmisión intervivos, durante el plazo de diez años desde la fecha de la resolución definitiva de concesión de las ayudas, sin autorización del ayuntamiento. La prohibición de disponer figurará en la resolución definitiva y

se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El ayuntamiento sólo autorizará la venta de dichas viviendas si, previamente, se han devuelto las ayudas recibidas incrementadas con los intereses legales.

2. Asimismo, los contratos de arrendamiento posteriores a la resolución de concesión definitiva de las ayudas deberán ser autorizados por el Ayuntamiento durante el mismo periodo de tiempo. Sólo se autorizarán los contratos de arrendamiento cuando el precio de renta no supere el máximo permitido para las viviendas protegidas de régimen general en la misma zona. En cualquier otro caso, deberán devolverse las ayudas recibidas incrementadas con los intereses legales.

PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE AYUDAS

Artículo 97. Solicitudes

El expediente de concesión de ayudas se iniciará siempre a instancia de parte, mediante presentación de solicitud del interesado según el modelo y con la documentación que se indique mediante resolución del Área de Urbanismo y Rehabilitación.

Artículo 98. Inspección previa

Examinada la documentación aportada, y subsanados, en su caso, los defectos observados en la misma, se efectuará visita de inspección por parte de los servicios técnicos del ayuntamiento con el fin de emitir informe técnico previo. Las obras no podrán iniciarse, en ningún caso, antes de la visita de inspección.

Artículo 99. Concurrencia competitiva

Se establecen cuatro periodos anuales de concesión de subvenciones, coincidentes con los trimestres naturales, de tal manera que se valorarán conjuntamente todos los expedientes presentados y con documentación completa el día que finaliza cada periodo.

Artículo 100. Criterios de valoración

Los expedientes se ordenarán atendiendo a los siguientes criterios:

1º Obras sobre inmuebles situados en las Áreas de Rehabilitación que, por falta de recursos y, cumpliendo todos los requisitos exigidos en esta Ordenanza, no hayan obtenido financiación dentro de los Convenios específicos de dichas Áreas.

2º Obras en elementos comunes, ordenándose los expedientes en función de la antigüedad del inmueble, dándose prioridad al más antiguo y, a continuación, en su caso, por la catalogación del edificio.

3º Obras de habitabilidad de viviendas, dándose prioridad a los propietarios que acrediten menores ingresos

4º Obras de adecuación de locales, ordenándose según la fecha de solicitud de las ayudas

En caso de que se produjeran empates por concurrir las mismas circunstancias en distintas obras, los expedientes se ordenarán por su fecha y número de entrada en el Registro Municipal.

Artículo 101. Publicaciones

1. Valorados los expedientes señalados en el Artículo 99, se elaborará una relación de solicitudes aprobadas en la que constarán los datos del solicitante y del beneficiario, así como los del inmueble objeto de rehabilitación, obras aprobadas, presupuesto protegido y subvención concedida. La relación se ordenará de acuerdo con lo señalado en el artículo anterior.

2. En caso de que la consignación presupuestaria no fuese suficiente para la financiación de todas las solicitudes aprobadas, se confeccionará una lista de espera, que tendrá una vigencia de un año desde su publicación, transcurrido el cual se entenderá caducada.

3. Se elaborará, asimismo, una relación de solicitantes excluidos en la que figurarán los datos del solicitante, del inmueble para el que se solicitó la subvención y motivos de la exclusión.

4. Ambas relaciones se aprobarán mediante Resolución del Director del Área de Urbanismo y Rehabilitación, se publicarán en el tablón de anuncios del ayuntamiento y constituirán, en el caso de los expedientes aprobados, la propuesta de resolución inicial que se notificará individualizadamente a cada uno de los interesados.

Artículo 102. Propuesta de resolución inicial

1. En el escrito de notificación de la propuesta de resolución inicial, se concederá al interesado un plazo de un mes para solicitar la licencia de obra, con indicación de la documentación que deberá aportar para la obtención de la misma y, en su caso, condiciones que deben cumplir las obras a realizar.

2. Transcurrido dicho plazo, si el interesado no ha presentado la solicitud con la documentación completa, se entenderá que desiste de su petición.

3. Si la entidad de la documentación a aportar con la licencia así lo aconsejara, podrá ampliarse el plazo de presentación de documentación, sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres meses desde la notificación de la propuesta de resolución inicial.

4. La solicitud de licencia podrá presentarse conjuntamente con la de las ayudas. En ese caso, obtenida la licencia y cumplidos los trámites del expediente de ayudas, se dictará directamente la resolución inicial.

Artículo 103. Resolución inicial

1. La resolución inicial confirmará la propuesta, pudiendo introducirse modificaciones derivadas de la nueva documentación aportada, siempre que las mismas no supongan una variación superior al 20%, al alza o a la baja, respecto al importe de la subvención propuesta inicialmente, sin poder superarse nunca el presupuesto máximo contemplado en el Artículo 92. En caso de que la variación sea mayor, deberá volver a valorarse el expediente.

2. En los expedientes acogidos a Convenios de financiación por otras entidades o Administraciones, la resolución inicial significará exclusivamente la aprobación del Ayuntamiento, debiendo continuarse, en su caso, la tramitación prevista en su normativa especial, sin que se generen derechos para los particulares en tanto no esté aprobada por los órganos que se determinen en los respectivos Convenios o normativa por la que se rijan.

Artículo 104. Modificación de la resolución inicial

Cuando en el transcurso de la obra surgiesen incidencias que aumentasen el presupuesto inicialmente aprobado, podrá solicitarse ampliación del presupuesto y de la consiguiente subvención concedida, aportando justificación suficiente. No se admitirán variaciones superiores al 20% del presupuesto aprobado ni la introducción de nuevas partidas que no sean necesarias para la más correcta realización de las obras aprobadas. En ningún caso, podrá superarse el presupuesto establecido en el Artículo 92.

Artículo 105. Plazo de ejecución

1. El plazo de ejecución de las obras se indicará en la resolución inicial y no podrá ser superior a un año, pudiendo prorrogarse este plazo como máximo seis meses, en caso de que la importancia de las obras o circunstancias sobrevenidas así lo justificaran. Transcurrido el plazo para la finalización de las obras sin que ésta se haya comunicado, podrá girarse visita de inspección al inmueble.

2. Comprobado el estado de ejecución, el Área de Urbanismo y Rehabilitación podrá dictar, previa audiencia del interesado, resolución de caducidad de la subvención concedida si las obras ejecutadas no superan el 50% de las aprobadas, o bien modificar, también previa audiencia del interesado, el importe de la subvención concedida, ajustándola a la realmente ejecutada, cuando ésta supere este porcentaje.

3. El porcentaje de obra ejecutado se valorará por los servicios técnicos municipales, sin que se admitan valoraciones contradictorias.

Artículo 106. Finalización de las obras

Finalizadas en plazo las obras objeto de ayudas, el interesado comunicará dicha circunstancia para que se proceda a la inspección final de la vivienda. Cuando la ejecución haya requerido dirección de obra, la comunicación deberá ir acompañada de la certificación final con el correspondiente visado colegial. Se acompañarán asimismo las facturas que acrediten el pago de la obra realizada.

Artículo 107. Resolución definitiva

1. Comprobada la correcta ejecución de las obras, se resolverá definitivamente el expediente, concediéndose la subvención sobre el importe de los pagos, acreditados mediante las facturas aportadas, por las obras aprobadas en la resolución inicial.

2. El importe de la subvención no podrá ser superior al establecido en la resolución inicial.

3. En la Resolución definitiva, se indicarán los documentos exigidos para el pago de la subvención reconocida, así como los plazos de presentación de los mismos. La presentación de la documentación indicada por el interesado iniciará el expediente de pago de la subvención.

Artículo 108. Prescripción

El derecho al pago de la subvención reconocida prescribirá transcurrido un año desde la notificación de la resolución definitiva.

Artículo 109. Anulación y devolución de subvenciones

Para la anulación y reintegro de las subvenciones concedidas se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 38/2003 de 17 de Noviembre, General de Subvenciones, o aquella que esté vigente en el momento del inicio del procedimiento.

Artículo 110. Procedimiento sancionador

Es competente para la imposición de sanciones la Junta de Gobierno Local, aplicándose lo establecido en el título IV de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

El plazo para solicitar las subvenciones contempladas en esta Ordenanza permanecerá abierto desde el momento de su entrada en vigor, en tanto existan fondos presupuestarios consignados con esta finalidad. Si durante el ejercicio presupuestario, se agotara la partida en la anualidad correspondiente, el plazo de presentación de solicitudes podrá suspenderse por el tiempo que se determine en la Resolución que, al efecto, dictará el Director del Área de Urbanismo y Rehabilitación y que será publicada en el Boletín Oficial de la Provincia.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA

En el ámbito del Área de Centro Histórico, para la concesión de ayudas económicas sobre elementos comunes, será criterio prioritario a cualquier otro el de catalogación del inmueble, aplicándose a continuación los restantes criterios de valoración establecidos en el Artículo 100.

DISPOSICION ADICIONAL TERCERA

En las Áreas de Rehabilitación, las cuantías máximas de las subvenciones, a que se refieren el Artículo 94 y el Artículo 95, se establecen en función de lo regulado en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio por el que se aprueba el Plan 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda y en el Decreto 18/2006 de 26 de enero por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia, por lo que la modificación o sustitución de dichas disposiciones en esta materia supondrá la modificación simultánea de las cuantías y porcentajes máximos recogidos en la presente Ordenanza. Al mismo tiempo, se reajustarán proporcionalmente el resto de los porcentajes que se señalan en ambos artículos.

DISPOSICION ADICIONAL CUARTA

En las Areas Declaradas de Rehabilitación y, con independencia del cumplimiento de las determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico y el especial de protección que fueren de aplicación, no serán subvencionables las obras que conlleven modificación de las características materiales o formales de aquellos elementos que, formando parte de los edificios o con carácter independiente de los mismos, caracterizan el ambiente o el conjunto construido, bien por su tipología, bien por su repetición seriada o por su especial calidad o estética. La determinación de tales modificaciones deberá ser motivada mediante informe técnico de la Oficina de Rehabilitación Municipal. Asimismo, se fomentará especialmente la eliminación o sustitución de elementos descontextualizados existentes en edificios o espacios urbanos de estos mismos ámbitos.

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA

1. 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.

2. No obstante, en aquellos expedientes contradictorios de ruina que estuvieren en tramitación en el momento de la entrada en vigor de esta Ordenanza, en que se hubiere formulado por los interesados o la Administración valoración de las obras de reparación y la determinación del valor del edificio, deberá seguirse, en las restantes valoraciones y en la resolución final del expediente, el criterio valorativo de la Ordenanza anterior.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

En el Área de Rehabilitación Integral de la Sagrada Familia, durante los años 2006 y 2007 sólo podrán solicitarse ayudas para la rehabilitación en los inmuebles que forman parte de los Grupos I y II. A partir del año 2008, podrán solicitarse dichas ayudas para cualquier inmueble incluido dentro del ámbito delimitado.

DISPOSICION DEROGATORIA

Se derogan la Ordenanza sobre Conservación de Edificios y ruinas y el Texto Refundido de la norma de Aplicación de ayudas económicas a la rehabilitación de los edificios residenciales y de viviendas o locales aislados aprobados en los Plenos de la Corporación de 1 de marzo de 2004 (BOP 15 marzo 2004) y 31 de enero de 2005 (BOP el 24 de febrero de 2005)