



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN, DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES Y DE LA DECLARACIÓN DE RUINA DEL AYUNTAMIENTO DE OURENSE.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El fomento de la conservación de la edificación se ha convertido en una de las preocupaciones de la sociedad actual. Sin duda, el fomento y la conservación se instituye como uno de los factores que pueden ayudar a evitar la despoblación o lo deterioro de los barrios actualmente consolidados, provocando el nacimiento, en el ámbito del casco urbano de la ciudad, de espacios degradados, tanto urbanística como socialmente.

Desde hace tiempo, se viene constatando una creciente preocupación social por el estado de conservación de las edificaciones y, en especial, por las consecuencias negativas derivadas del incumplimiento por los propietarios de las condiciones de seguridad exigibles, causa en ocasiones de graves daños para los bienes y también, lamentablemente, de pérdida de vidas humanas.

Para hacer frente a esta situación es preciso que los poderes públicos y, en primera instancia, las Corporaciones Locales, sean quien de instrumentar medios de control preventivo y de fomento que complementen eficazmente las técnicas comunes de intervención restauradora (v.gr. órdenes de ejecución) y las tradicionales -e imprescindibles- tareas de policía administrativa vinculadas a la vigilancia del mantenimiento de aquellas condiciones básicas de conservación.

Existe un deber de conservación, positivizado en la legislación urbanística y de la edificación, que constituye una de las manifestaciones típicas de la “función social de la propiedad” (art. 33.2 CE), delimitadora del contenido del derecho de propiedad privada en atención a la finalidad o utilidad social que, en este caso, la propiedad inmobiliaria debe cumplir.

La referencia a la “función social” como elemento estructural de la definición misma del derecho a la propiedad privada o como factor determinante de la delimitación legal de su contenido, pone de manifiesto que la Constitución no recogió una concepción abstracta de este derecho cómo mero ámbito subjetivo de libre disposición o señorío sobre el bien objeto del dominio reservado a su titular, sometido únicamente en su ejercicio a las limitaciones generales que las leyes impongan para salvaguardar los legítimos derechos o intereses de terceros o del interés general. Por el contrario, la Constitución reconoce un derecho de propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un manoj de facultades individuales sobre las cosas, pero también, al mismo tiempo, como un conjunto de deber y deberes establecidos, de acuerdo con las leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

categoría de bienes objeto de dominio esté chamada a cumprir (STC 37/1987, FJ 2º).

La fijación del “contenido esencial” de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a este subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del mismo derecho.

El deber de conservación es una manifestación inequívoca de la función social que tiene el derecho de propiedad urbanística (artículo 33.2 de la C.E.) porque las razones de seguridad y de salubridad, e incluso de ornato público, son valores sociales indudables, y por ello puede decirse que la acreditación del cumplimiento del deber de conservación deriva naturalmente de aquella función social.

En el marco de una necesaria cultura de la rehabilitación y el mantenimiento, la inspección periódica o técnica de las edificaciones (ITE), configurara hoy en el derecho urbanístico autonómico y en las ordenanzas locales como un instrumento de tutela preventiva idóneo para potenciar el papel que la conservación debe jugar en el mantenimiento de la ciudad y para evitar la progresiva degradación del patrimonio edificado, o deterioro urbanístico y social de determinadas áreas y la pérdida de identidad urbana asociada.

El Ayuntamiento está habilitado para regular mediante Ordenanza el otro deber instrumental o formal, que puede incluir, como hace la Ordenanza, el de pasar una inspección técnica y el de acreditarla ante el Ayuntamiento mediante la presentación de copia del formulario de inspección.

La realización de inspecciones técnicas periódicas deberá permitir conocer sí las edificaciones que están siendo conservadas y mantenidas correctamente y no presentan síntomas aparentes que indiquen una falta de seguridad en las mismas, posibilitando un avance sustancial de los niveles de conservación general y que se acometa a tiempo la ejecución de medidas inmediatas que eviten tanto riesgos para la seguridad de las personas como la necesidad de afrontar reparaciones más complejas y costosas.

El derecho de propiedad sobre el edificio es el mismo antes y luego de la vigencia de la Ordenanza, que impone el deber accesorio de demostración del cumplimiento de un deber principal, el de conservación.

Además de permitir un mayor conocimiento y control del estado de conservación de las edificaciones de Ourense, objetivo principal que se reflejará en el Registro de la ITE, la Ordenanza debería contribuir también a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas.

Carecería de justificación que se eximiera de una obligación general y accesorio del deber de conservación a ciertas personas jurídicas de naturaleza pública que resultan ser



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

propietarias de edificios, sendo así, por lo demás, que las personas jurídico-públicas no tienen reconocida ninguna exención en el ámbito urbanístico (v.g. deber de conservación, necesidad de licencias, contribución a los gastos de urbanización, sometimiento a técnicas de equidistribución, posible ruina de los edificios).

Se consideró la oportunidad de elaborar una Ordenanza que recogiera de la forma más amplia posible el contenido del deber de conservación y el fomento a la misma, completando con ello el vector urbanístico que permita cerrar el ciclo del planeamiento, la gestión urbanística, la intervención, la disciplina y, por último, la conservación de la edificación.

La presente Ordenanza municipal establece el deber formal de los propietarios de las edificaciones de acreditar el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y la propia Ordenanza mediante la obtención de un informe de inspección técnica de la edificación expedido por técnico competente, con el contenido, en la forma y en los plazos señalados en ella.

Esta obligación alcanza a todos los propietarios, personas físicas o jurídicas, titulares de cualquier tipo de edificaciones ubicadas en el término municipal de Ourense, con independencia de su uso o destino, excepto las declaradas en situación de ruina o sometidas a expediente contradictorio de ruina mientras no exista resolución firme.

El artículo 200 de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia (LOUGA) determina el deber de los Ayuntamientos gallegos de regular mediante Ordenanza municipal la obligación de inspección periódica de las edificaciones para determinar su estado de conservación.

La Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Ourense podrá exigir de los propietarios la exhibición de los informes actualizados de la inspección periódica de edificaciones y, si descubriera que estas no se efectuaron, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

En el artículo 217.4 del mismo texto legal se tipifica cómo infracción urbanística leve el incumplimiento de la obligación de realizar la inspección periódica de las edificaciones, sancionable según lo dispuesto en dicha norma.

Por último, se regulara el procedimiento para la declaración de ruina de una determinada edificación. La citada regulación pretende agilizar, en la medida de lo posible y con pleno respeto a la normativa de rango superior, la tramitación de la citada declaración, dotando de mayores medios al Ayuntamiento para el caso de incumplimiento de los deberes dimanantes de la mencionada declaración por parte de los propietarios, como ha sido relativamente frecuente según la experiencia acumuladas en los últimos años.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

ARTÍCULO 1.- FUNDAMENTO Y OBJETO DE LA ORDENANZA.

Constituye el objeto de esta Ordenanza la regulación con carácter general para el municipio de OURENSE del deber de conservación, la inspección técnica de las edificaciones y la declaración de ruina de las que se encuentren en las condiciones que conlleven la citada declaración.

TÍTULO I- DEL RÉGIMEN GENERAL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y DE LAS ORDENES DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 2.-

El cumplimiento de la obligación formal establecida en esta Ordenanza se entenderá sin perjuicio del régimen jurídico común del deber de conservación regulado en la legislación vigente y de las facultades de inspección urbanísticas atribuidas a la Concejalía de Urbanismo.

En el ejercicio de esta potestad municipal de policía urbanística podrá ordenar en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte y de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 26 y siguientes del RDU, la ejecución de las obras requeridas para el cumplimiento de los deber de conservación, adoptando u ordenando a los propietarios la adopción de las medidas provisionales y urgentes que, de ser el caso, resulten necesarias para garantizar la eficacia de las resoluciones que pudiesen recaer y evitar causar daños a las personas y a los bienes.

ARTÍCULO 3.- DEBER DE CONSERVACIÓN.

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

ARTÍCULO 4.- DE LAS ORDENES DE EJECUCIÓN.

La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevarán a cabo por el Ayuntamiento mediante ordenes de ejecución.

Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que la Administración opte por alterar el citado estado ruinoso, en los términos establecidos en la presente Ordenanza y legislación urbanística aplicable.

Si los propietarios interesados en los procedimientos de órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones que se prever, en su caso, o la previa declaración del estado ruinoso de la edificación. En ese caso se podrá acordar de



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

oficio la suspensión del procedimiento de orden de ejecución.

No obstante lo anterior, tras la adopción de una orden de ejecución, no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo por circunstancias objetivas sobrevenidas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y por consecuencia de ello se produjese la situación legal de ruina, el límite común del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden o órdenes de ejecución incumplidas.

La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el Ayuntamiento compruebe su adecuación a lo ordenado.

ARTÍCULO 5.- ORDENES DE EJECUCIÓN PARA ELEMENTOS SOMETIDOS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

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

ARTÍCULO 6.- ORDENES DE EJECUCIÓN POR MOTIVOS TURÍSTICOS, CULTURALES O ESTÉTICOS.

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

RÉGIMEN DE LAS ORDENES DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 7.- ÓRGANO COMPETENTE.

Corresponde al Alcalde, u órgano en quien delegue, ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar las edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

ARTÍCULO 8.- INICIACIÓN.

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



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

Los expedientes iniciados de oficio serán:

- a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que permita suponer la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación.
- b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.
- c) Por denuncia. En estos procedimientos, se imputará el coste de la tasa liquidada por visita de inspección al propietario del bien sobre el que se constate el incumplimiento del deber de conservación.

ARTÍCULO 9.- DE LA INSPECCIÓN.

Corresponderá la inspección de edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles a los servicios técnicos del órgano municipal correspondiente.

La inspección se materializará en un informe técnico o en una acta de inspección.

ARTÍCULO 10.- DE LOS INFORMES.

Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente, previa inspección del terreno, solar, urbanización, edificación o cartel, emitirán un informe sobre su estado.

El informe contendrá:

- a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar acompañado de plano de emplazamiento.
- b) Descripción de los daños, deficiencias que presente, indicando, en su caso, las posibles causas.
- c) Actuaciones necesarias para determinar y/o emendar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar (así como presupuesto de las mismas, con expresión, en su caso, de la cuantía de la subvención administrativa que procediera).
- d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está fuera de ordenación.
- e) Si la entidad de la obra exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que establezca para la solicitud de licencias la ordenanza de tramitación.
- f) Determinación del plazo para el cumplimiento de la orden de ejecución dictada.
- g) Cuando conste el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

ARTÍCULO 11.- DE LOS OBLIGADOS.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

Las órdenes de ejecución se dirigirán y se notificarán a la propiedad del inmueble. Para ello, si fuera necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquiera otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad del mismo. Todo ello sin perjuicio de la facultad de suscribir entre las respectivas instituciones los oportunos convenios de colaboración que se consideren procedentes.

ARTÍCULO 12.- RESOLUCIÓN.

Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, a la vista del informe, con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado.

Cumplido este trámite, previo informe, en su caso, sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para enmendar las deficiencias en los términos y plazos establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de posible imposición de multa coercitiva, incoación de expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la Administración a costa de la propiedad en caso de incumplimiento de lo ordenado; todo lo cual se comunicará, en su caso, a los afectados.

ARTÍCULO 13.- DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDES DE EJECUCIÓN.

Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos. Forman parte de la orden de ejecución las actuaciones previas efectuadas para la determinación de su contenido, tales como la exigencia de informes, facilitar el acceso a la inspección, etc.

El propietario del inmueble deberá liquidar los impuestos y tasas derivados del procedimiento evacuado, en los términos y condiciones previstos en la Ordenanza fiscal reguladora, en su caso.

Asimismo, antes del comienzo de las obras, se deberá aportar al expediente administrativo, en su caso, hoja del encargo o documento análogo en el que conste la localización del inmueble, las obras y la identidad de la dirección facultativa.

Cuando se hubiese exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se incorpore el certificado final de las mismas visado por el colegio profesional correspondiente, en su caso. Si no se exigió, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad a finalización de las obras.

ARTÍCULO 14.- INCUMPLIMIENTO.

Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá optar



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

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

ARTÍCULO 15.- MULTAS COERCITIVAS.

La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución estará en función del plazo concedido para su ejecución, hasta un máximo de diez multas.

ARTÍCULO 16.- DEL EXPEDIENTE SANCIONADOR.

Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas estas después de haberse iniciado, incumpliendo el plazo otorgado para su terminación o no cumplidos en los términos ordenados, podrá incoarse procedimiento sancionador por infracción urbanística consistente en la omisión del deber de conservación, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

Se podrá prescindir del requerimiento al interesado, e iniciar directamente la ejecución subsidiaria, en situaciones de emergencia.

ARTÍCULO 17.- SOBRE LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.

En cualquier momento podrá el Ayuntamiento optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubiesen satisfecho.

El acuerdo de ejecución subsidiaria contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que podrá ser liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva.

ARTÍCULO 18.- RÉGIMEN DE LAS MEDIDAS URGENTES.

Si un servicio municipal apreciase la existencia de un peligro grave e inminente, de oficio o a instancia de un particular, con peligro real para las personas o bienes, adoptará las medidas que estime oportunas para evitarlos sin necesidad de acto administrativo previo.

Dichas medidas serán las que técnicamente se considere imprescindibles para evitar el peligro inminente, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausuras de inmuebles o partes de estos, apeos, apuntalamientos, demoliciones, cerramientos u otras análogas; debiendo observarse, en cualquiera caso, el principio de intervención mínima.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

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

Asimismo, si el informe de ITE justifica la existencia de un peligro inminente para las personas o los bienes, el propietario deberá acompañar un compromiso de ejecución inmediata -recogido en el anexo 3 de esta ordenanza-, bajo dirección técnica competente, de todas las medidas provisionales de seguridad recogidas en el informe de ITE, que de forma precautoria o preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, retirada de elementos sueltos, etc., presentando, a su finalización, el documento justificativo que acredite la correcta ejecución de estas medidas.

La firma de ese compromiso implica que la propiedad asume plenamente las responsabilidades de toda orden que se pudieran derivar de la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de que, en cualquier momento, la Concejalía de Urbanismo pueda dictar una orden de ejecución conforme a lo previsto en el artículo 28 y siguientes de esta ordenanza.

TÍTULO II- DE LA INSPECCION TÉCNICA DE EDIFICIOS

ARTÍCULO 19.-

Se dicta esta Ordenanza al amparo de lo dispuesto, específicamente, en el artículo 200 de la LOUGA, que establece el deber de los Ayuntamientos de regular mediante ordenanza municipal el deber de inspección periódica de las edificaciones para determinar su estado de conservación.

Se regula en ella el deber formal de los propietarios de edificaciones de acreditar el cumplimiento del deber de conservación, concretado en el mantenimiento de las condiciones básicas de seguridad, estabilidad, estanquidad y consolidación estructural, así como las de habitabilidad, en función del destino propio de la edificación, de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística aplicable y en esta Ordenanza.

Para los efectos de la citada inspección, las condiciones básicas de seguridad, estabilidad, estanquidad y consolidación estructural, así como las de habitabilidad en que deben mantenerse las edificaciones en función de su uso, serán las siguientes:

a) Seguridad, estabilidad y consolidación estructural, de suerte que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, a los soportes, a las vigas, a los forjados, a los muros de carga o a otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

b) Seguridad y estabilidad de sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado; en particular, si pueden caer a la vía pública.

c) Estanquidad frente al agua, evitando filtraciones a través de la fachada, cubierta o del terreno, en particular si estas afectan a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

d) Estanquidad y correcto 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 la seguridad descrita en los dos primeros apartados.

El cumplimiento de las condiciones establecidas en los apartados anteriores supondrá que la edificación reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles para los efectos de esta inspección técnica.

ARTÍCULO 20.- OBLIGADOS.

Todos los propietarios, personas físicas o jurídicas, titulares de cualquier tipo de edificaciones ubicadas en el término municipal de Ourense, con independencia de su uso o destino (vivienda, oficinas, industrial, comercial, etc) estarán afectados por la obligación formal establecida en esta Ordenanza. Se exceptúan las edificaciones declaradas en situación de ruina por resolución firme y las sometidas a expediente contradictorio de ruina.

En el caso de viviendas o locales integrados en comunidades de propietarios, el deber de realizar la ITE le corresponderá a la propia comunidad.

No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, solicitar de la Administración pasar la Inspección Técnica del Inmueble, así como a solicitar las oportunas ayudas que pudieran haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada que derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario.

ARTÍCULO 21.- INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN.

El deber formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de la edificación se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de informe expedido por el técnico facultativo competente que él mismo designe, para llevar a cabo esta función de acuerdo con la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y demás



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

normativa vigente en la materia. El contenido, forma y plazos de presentación del informe serán establecidos en esta Ordenanza.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 200 de la LOUGA, para la eficacia de este informe se exigirá la presentación de copia del mismo en el Colegio Profesional correspondiente en su caso y en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación que se ha de constituir en la Concejalía. Podrán presentarlo, además de los propietarios de las edificaciones, los presidentes de las comunidades de propietarios y los que ejerzan el cargo de administrador.

Para el caso de edificaciones pertenecientes a las Administraciones públicas los informes podrán ser conformados por sus servicios técnicos competentes.

ARTÍCULO 22.- FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN.

Se establece el deber de realizar una Ficha Técnica de la Edificación, relativa a la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y al régimen de ocupación de la misma, según el modelo que se adjunta a esta Ordenanza como Anexo 1.

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

ARTÍCULO 23.- CONTENIDO DEL INFORME.

El informe expresará si la edificación reúne las condiciones básicas de seguridad, estabilidad, estanquidad y consolidación estructural, así como las de habitabilidad en las que debe mantenerse en función de su uso y 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, los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos y aplacados, entre otros.
- c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
- d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.
- e) Estado general de elementos comunes (portales, escaleras, etc).

Asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de anteriores inspecciones periódicas.

Para el caso de que no se consiguieran las condiciones citadas anteriormente, el informe deberá expresar claramente el resultado desfavorable de la inspección y señalar las



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

posibles causas y las obras necesarias, con indicación de plazos de inicio y de ejecución estimados de las mismas.

Comprenderá, asimismo, la indicación de las medidas inmediatas de seguridad que, de ser el caso, fuera necesario adoptar por existir una situación de peligro inminente para los ocupantes de la edificación o de las colindantes o para las personas que transiten por la vía pública.

El informe se presentará según el modelo que se adjunta a esta Ordenanza como Anexo 2, debidamente cubierto y acompañado de reportaje fotográfico del exterior y del interior del edificio y de plano de situación a escala 1:2000.

ARTÍCULO 24. FORMA Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DEL INFORME.

El informe deberá presentarse en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación de la Concejalía y en el Colegio Profesional correspondiente, en su caso, acompañado de la Ficha Técnica de la Edificación.

El primer informe deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 30 años desde su construcción u obra de rehabilitación que, por afectar profundamente al conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente, o dentro del plazo específico de seis meses, si el propietario del edificio fuera requerido para ello de forma expresa y motivada, por la propia Administración competente.

El informe deberá renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 10 años desde el vencimiento del plazo en el que debió presentarse el anterior y se entregará en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación de la Concejalía, junto con la ficha Ficha Técnica debidamente actualizada, conforme a los modelos establecidos en los Anexos de la Ordenanza.

Para los efectos de esta Ordenanza, se entenderá cómo edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. No obstante, en caso de que se ejecutaran, de acuerdo con la licencia y autorizaciones sectoriales exigidas, obras de reforma general que afecten a la edificación completa, el plazo de presentación del informe así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de emisión del preceptivo certificado de finalización de obra.

La edad de la edificación se acreditará mediante los siguientes documentos, relacionados por orden de preferencia: (1) Certificado final de obra expedido por facultativo/s competente/s; (2) Licencia de primera ocupación; (3) Comunicación al Ayuntamiento del final de las obras; (4) Licencia de obras. En ausencia de ellos, se tomará cómo fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación municipal de esa situación y, en su defecto, se determinará por cualquiera medio de prueba admisible en Derecho y, en particular, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

Sin perjuicio de lo anterior, la Administración municipal colaborará con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos y registros.

Para facilitar el cumplimiento de este deber, se elaborará por la Administración municipal un padrón de los edificios sujetos a inspección. Este padrón se expondrá al público durante un plazo de treinta días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en los párrafos anteriores y se anunciará mediante la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Provincia y en dos periódicos de los de mayor difusión dentro del municipio.

La exposición al público del padrón de edificios sujetos a la inspección técnica, mediante los anuncios así realizados, tiene la consideración de notificación para los interesados, obligándoles a realizar la correspondiente inspección dentro de los plazos señalados. En los propios anuncios se hará la advertencia a los interesados del plazo correspondiente para cumplir la obligación de inspección técnica.

ARTÍCULO 25.- REGISTRO DE ITE Y LIBRO DEL EDIFICIO.

Para los efectos previstos en esta Ordenanza, se constituirá en la Concejalía un registro informático centralizado de los edificios sujetos a inspección técnica, denominado "Registro de Inspección Técnica de la Edificación" en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes y de las Fichas Técnicas de la Edificación que se presenten.

La función de este Registro será el control del cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza.

Los datos que consten en él serán públicos a los únicos efectos informativos y estadísticos, verificándose el acceso al mismo de acuerdo con lo previsto en la Ley 30/92, del 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y en la Ley Orgánica 15/1999, del 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, en lo que resulte de aplicación.

Las copias acreditativas de la presentación del primero y sucesivos informes y sus correspondientes Fichas Técnicas se adjuntarán al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios o por las personas legalmente responsables en los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal y transmitidas a sus nuevos titulares en caso de enajenación por cualquier título, de conformidad con lo previsto en la LOE (art. 16) y las disposiciones posteriores de desarrollo de la misma.

ARTÍCULO 26.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA PRESENTACIÓN EN PLAZO DEL INFORME.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

Si la Concejalía descubriera que no se efectuaron y presentaron en plazo las inspecciones periódicas de la edificación previstas en esta Ordenanza, ordenará la realización de las mismas, otorgando al efecto un plazo de 3 meses.

Transcurrido este plazo sin que se cumpliera lo ordenado y sin perjuicio de aplicación del régimen sancionador previsto en la LOUGA y en el RDU, la Concejalía podrá realizar la ITE de oficio y a costa de los obligados. Para estos efectos, se les notificará la identidad del técnico colegiado designado y el coste estimativo de su intervención. Los honorarios a percibir por los trabajos de la ITE serán exaccionados por la Concejalía a los propietarios, pudiendo recorrer, de ser el caso, a la vía de apremio.

Con la finalidad de llevar a cabo la ejecución subsidiaria prevista en el párrafo anterior, la Concejalía podrá formalizar convenios de colaboración con los colegios profesionales a fin de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación e idoneidad técnica necesarios puedan realizar la inspección regulada en la Ordenanza. La designación del colegiado la efectuará el respectivo colegio según su normativa interna.

No podrán concederse ayudas municipales a la rehabilitación total o parcial de las edificaciones sin cumplir en plazo con el deber de presentar el informe de inspección técnica de la edificación.

ARTÍCULO 27.- CONSECUENCIAS DEL INFORME DESFAVORABLE.

Si el resultado de la inspección técnica fuera desfavorable, la propiedad deberá solicitar y obtener licencia municipal y, de ser el caso, las oportunas autorizaciones sectoriales para proceder a la ejecución de las obras indicadas en el informe en los plazos que en el mismo se determinen, lo que acreditará con el correspondiente certificado de finalización de las obras emitido por el técnico director.

Cuando las obras a realizar no tengan el carácter de urgentes, el plazo para presentar la correspondiente solicitud de licencia de obras en la Concejalía será de 1 mes para obras menores y 3 meses para obras mayores.

Si, por el contrario, del informe resultara la necesidad de acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente, se deberán realizar en el plazo previsto en el mismo.

La subsanación de las deficiencias observadas se hará constar, en todo caso, en el Registro de Inspección Técnica de la Edificación.

ARTÍCULO 28.- ORDENES DE EJECUCIÓN POR NO REALIZAR LAS OBRAS PREVISTAS EN EL INFORME.

De incumplirse lo dispuesto en los apartados 1, 2 y 3 del artículo anterior y con base en el



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

informe de la ITE, los servicios técnicos y jurídicos de la Concejalía emitirán informe proponiendo al órgano competente el inicio del procedimiento para dictar una orden de ejecución o incoar de oficio el expediente de declaración de ruina del inmueble, de resultar procedente la adopción de esta medida.

Las órdenes de ejecución que se dicten como resultado del informe de la ITE y de los informes técnicos y jurídicos municipales deberán contener la determinación de las obras que fueran precisas para restablecer las condiciones básicas de seguridad, estabilidad, estanquidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad, en función del destino propio de la edificación, y fijar los plazos de comienzo y ejecución para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario; plazos que estarán en función de la importancia, volumen y complejidad de las obras por realizar.

Igualmente, se determinará si la entidad de las obras exige la redacción de proyecto técnico y de estudio de seguridad y salud y la dirección de ejecución.

ARTÍCULO 29.- RÉGIMEN SANCIONADOR.

El incumplimiento del propietario de su deber de presentación del primero y sucesivos informes en el tiempo y la forma establecidos en esta Ordenanza, así como de las órdenes de ejecución de las obras resultantes de la inspección técnica, constituye de acuerdo con la LOUGA, infracción urbanística leve, que será sancionada en los términos de la misma LOUGA.

En lo referente a los órganos competentes para la imposición de las sanciones y a los plazos de prescripción de infracciones y sanciones se estará expresamente al dispuesto sobre lo particular en la LOUGA.

TÍTULO III- DE LA RUINA

ARTÍCULO 30.- DE LOS EDIFICIOS RUINOSOS Y SUS SUPUESTOS.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias exceda de la mitad del coste de reposición de la edificación o de nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si existiese urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Alcalde, bajo su responsabilidad, aunque a coste de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto de la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de estos.

ARTÍCULO 31.- DEFICIENCIAS TÉCNICAS.

A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar a su estado ruinoso.

En caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o a alguna de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

ARTÍCULO 32.- EXTINCIÓN DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, constituirá el límite al deber de conservación la declaración del edificio en estado de ruina, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, en los términos y condiciones de la presente Ordenanza y la normativa aplicable.

ARTÍCULO 33.- DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS RUINOSOS.

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

ARTÍCULO 34.- DE LA ALTERACIÓN DE LA RUINA.

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquiera otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando, en un plazo de seis meses, las necesarias obras de conservación hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

En todo caso, cuando el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo, salvo que, como consecuencia del incumplimiento de una o varias órdenes de ejecución, de la omisión de una o varias inspección periódicas, cuando sean preceptivas, o de la inexecución de las medidas correctoras propuestas como resultado de estas, tuviese lugar la ampliación del deber de conservación que le atañe.

RUINA ECONÓMICA

ARTÍCULO 35.- OBRAS DE REPARACIÓN.

Se entiende por obras de reparación exclusivamente aquellas que repone el edificio en las condiciones preexistente de seguridad y salubridad.

ARTÍCULO 36.- RUINA TÉCNICA .

Se considera que un edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales 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 repartidos por todo el edificio.

Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida cómo tal en el cálculo estructural.

En todo caso se entenderán elementos estructurales o fundamentales:

Cimentación de muros.

Cimentación de pie derecho o soporte.

Muros de carga y otros con función estructural soportes o pies derechos.

Vigas.

Forjados de piso.

Escalera.

Cubierta.

Cerramientos exteriores.

ARTÍCULO 37.- RUINA URBANÍSTICA.

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



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

Ordenación Urbana de Ourense.

ARTÍCULO 38.- RUINA DE EDIFICIOS CATALOGADOS.

Tratándose de expedientes de ruina de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o simplemente inventariados se estará al dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia así como a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

PROCEDIMIENTO DEL EXPEDIENTE CONTRADICTORIO DE RUINA

ARTÍCULO 39.- ÓRGANO COMPETENTE.

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

ARTÍCULO 40.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

El procedimiento para la declaración de ruina se iniciará de oficio, por acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, bien por propia iniciativa, petición razonada de otros órganos o denuncia a instancia de cualquiera interesado, previo informe emitido por los servicios técnicos.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado se acompañaran los siguientes documentos:

- a) Datos de identificación del inmueble, incluyendo certificación catastral y plano de emplazamiento sobre cartografía oficial del vigente PXOM.
- 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 hubiera.
- d) Informe expedido por facultativo competente de acuerdo con la normativa vigente, en el que se justifiquen 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 niveles 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 adoptaron en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.
- f) Copia del impreso de la tasa que, en su caso, establezca la Ordenanza fiscal reguladora.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

g) Reportaxe fotográfico do inmueble, explicativo do informe evacuado.

ARTÍCULO 41.- INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

Iniciado el expediente, los servicios técnicos, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo. El mencionado informe hará constar igualmente si la construcción está afectada por expediente de declaración como bien de interés cultural o si sobre la misma opera cualquiera otro régimen de catalogación.

En cualquier caso se ordenará por el órgano correspondiente la adopción de las medidas de seguridad que se consideren oportunas en orden a garantizar la seguridad de las personas y de las cosas.

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.

ARTÍCULO 42.- MEDIDAS DE SEGURIDAD.

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

ARTÍCULO 43.- ALEGACIONES.

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

Asimismo, se pondrá en conocimiento de los interesados su derecho a presentar informe contradictorio del facultativo competente que designen sobre del estado de la finca, con advertencia de que, transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su resolución definitiva.

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

ARTÍCULO 44.- DICTAMEN.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

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.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación y, en su caso, rehabilitación conexas, que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.
- g) Conclusión y propuesta.

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 aquellos la emisión del dictamen referido en el número precedente.

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

ARTÍCULO 45.- TRÁMITE DE AUDIENCIA.

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

ARTÍCULO 46.- RESOLUCIÓN.

La resolución del procedimiento contendrá alguno de los pronunciamientos siguientes:

Declarar la edificación en estado de ruina, ordenando su demolición.

Si existiese peligro en la demora, el Ayuntamiento acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

Si el edificio disfruta de algún grado de protección, se declarará la ruina del inmueble y se ordenará lo que proceda en los términos establecidos en las normas del Plan General de Ordenación Urbana que regulan los edificios catalogados y con observancia, en todo caso, de lo establecido por la Ley 16/1985, de 25 de junio, para los bienes integrantes del



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

patrimonio histórico español, y de lo regulado por la Ley del Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia estructural del resto, ordenando asimismo su demolición.

Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad del inmueble y determinando, en función del dictamen pericial emitido por los servicios técnicos municipales, las obras de reparación y rehabilitación conexas que debe realizar el propietario en los términos del título primero de esta Ordenanza.

Sí se acordara la demolición de la edificación se fijará el plazo en el que tengan que iniciarse las obras, previa petición de licencia. Si transcurrido tal plazo no se inició la demolición, se procederá a su ejecución forzosa, salvo que concurriese causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición, debiendo en todo caso mantenerse las medidas de seguridad necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas y las cosas.

Cuando se acordara la ejecución de obras, se fijarán los plazos de iniciación y ejecución, advirtiéndose expresamente en el acuerdo que en caso de incumplimiento se aplicará el régimen de ejecución forzosa.

Sí se acordara la demolición del inmueble y si además hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desalojo forzoso.

ARTÍCULO 47.- NOTIFICACIÓN.

La resolución se notificará al interesado o interesados y a los propietarios en caso de que fueran distintos de aquellos, a todos los que fuesen parte en el expediente y a todos los ocupantes del inmueble, aunque no se personaran, cuya existencia conste a la Administración.

ARTÍCULO 48.- PLAZO PARA RESOLVER Y EFECTOS DEL SILENCIO.

El plazo para resolver y notificar, en los casos en que el procedimiento se inició de oficio, será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. Vencido dicho plazo sin que se dictase y notificase resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

El plazo para resolver y notificar, en los casos en que el procedimiento se iniciara a instancia de cualquiera interesado, será de seis meses desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro del Órgano competente para su tramitación. Vencido dicho plazo sin que se dictara y notificara resolución expresa, el interesado podrá entender



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

desestimada su solicitud.

ARTÍCULO 49.- COMPATIBILIDAD CON EI RÉGIMEN SANCIONADOR.

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

ARTÍCULO 50.- DE LAS MEDIDAS URGENTES.

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

Sin embargo, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, por lo menos, las que se indicaron en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo, o aparecieran otras noticias que aconsejaran una decisión distinta.

Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, incluso el total desalojo del inmueble.

RÉGIMEN DE LA RUINA INMINENTE

ARTÍCULO 51.- CONCEPTO.

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

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

ARTÍCULO 52.- DE LA RUINA INMINENTE.

Sí existiese urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Alcalde o el Concejal que tenga las competencias delegadas en esta materia, bajo su responsabilidad, aunque a cuenta de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto de la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de estos.

Cuando, por cualquiera causa, el Alcalde o el Concejal que tenga las competencias



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

delegadas en esta materia estime, previo informe de los servicios técnicos, que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe un peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del procedimiento común, el alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

A tal efecto, el Alcalde o en su caso el Concejald que tenga las competencias delegadas, dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección por el técnico o técnicos municipales que emitieran informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato, incluso la propia demolición.

El Alcalde o en su caso el Concejald que tenga las competencias delegadas adoptará la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes.

ARTÍCULO 53.- OBJETO DE LA RUINA INMINENTE.

La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial, sirviendo cómo título suficiente tal declaración para el inicio de obras e para proceder al desalojo del inmueble, de conformidad con el artículo 21,3º de la Ley Orgánica 1/1992, de Seguridad Ciudadana.

ARTÍCULO 54.- CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN.

La demolición de la construcción, será asumida directamente por el Ayuntamiento a cuenta de los propietarios excepto que las circunstancias lo permitan y la propiedad, mediante comparecencia al efecto, asuma personalmente las obras y se comprometa a iniciarlas en un plazo de cuarenta y ocho horas a contar de la declaración en estado de ruina inminente, comunicando en idéntico plazo el técnico director de las obras, para lo cual deberá aportar oficio debidamente visado del colegio profesional correspondiente.

El desalojo será efectuado por la Policía Local, en colaboración con los Servicios Sociales municipales y con el auxilio, si fuera preciso, del Cuerpo de Bomberos.

Los Servicios Sociales facilitarán alojamiento provisional a los ocupantes que lo necesiten durante un tiempo que no podrá exceder de una semana.

ARTÍCULO 55.- PROCEDIMIENTO.

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

A los efectos de facilitar la aplicación de la ordenanza de forma progresiva, se establecen los siguientes plazos para la presentación de los informes técnicos de edificios, en función del año de su construcción, y sin perjuicio del deber legal permanente de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público:

Edificios anteriores a 1910 y/o catalogados hasta el 31/12/2011

Edificios entre 1911 y 1950, hasta el 31/12/2012

Edificios entre 1951 y 1965, hasta el 31/12/2013

Edificios entre 1966 y 1975, hasta el 31/12/2014

Edificios entre 1976 y 1980, hasta el 31/12/2015

Edificios entre 1981 y 1985, hasta el 31/12/2016

Edificios posteriores a 1986, durante 2017

DISPOSICIÓN FINAL

Primera. En todo lo no previsto en la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa de régimen local y cualesquiera otras disposiciones de carácter general, autonómico y/o municipal que resulten de aplicación.

Segunda. Entrada en vigor.

La presente ordenanza entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.