

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### MUNICIPAL

#### A CORUÑA

##### Rehabilitación e Vivenda

*Aprobación definitiva da Ordenanza de conservación e rehabilitación de inmobles (texto en galego)*

#### ANUNCIO

#### APROBACIÓN DEFINITIVA DA ORDENANZA DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DE INMOBLES

O Concello da Coruña, na sesión ordinaria do Pleno celebrada o 2 de decembro do 2021, aprobou inicialmente a Ordenanza de conservación e rehabilitación de inmobles.

De conformidade co artigo 49 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, o citado acordo someteuse a información pública polo prazo de trinta días, contados dende o día seguinte ao da publicación do anuncio da aprobación inicial no Boletín Oficial da Provincia (BOP) da Coruña, publicación que tivo lugar o día 16 de decembro do 2021. Así mesmo, o anuncio publicouse na mesma data nun diario dos de maior difusión e estivo exposto ao público no taboleiro de edictos municipal entre o 17 de decembro do 2021 e o 28 de xaneiro do 2022, ambos os dous incluídos.

Durante o devandito prazo recibíuse un único escrito de reclamacións ou suxestións.

O Concello da Coruña, na sesión ordinaria do Pleno celebrada o 10 de marzo do 2022, adoptou o seguinte acordo:

**Primeiro.**—Estimar parcialmente as reclamacións presentadas por rexistro telemático o 27/01/2022 por B.A.G. (código de asento RMPE1604UK) respecto do acordo do Excmo. Concello Pleno do 02/12/2021 de aprobación inicial da Ordenanza de conservación e rehabilitación de inmobles.

**Segundo.**—Rectificar de oficio os erros materiais detectados no texto da antedita ordenanza de conservación e rehabilitación de inmobles segundo o documento achegado como emenda de erros nesta sesión, modificando nos seus extremos contidos o texto ditaminado en Comisión.

**Terceiro.**—Aprobar definitivamente a Ordenanza de conservación e rehabilitación de inmobles, coas modificacións resultantes dos dous apartados anteriores que constan nos textos que se achegan a este acordo como anexos (CSV: 0X61 6M3Z 6A1I 5H6J OLU4 para a versión en galego e CSV: 5E4C 5U06 0U5Y 1H5T 0X69 para a versión en castelán).

**Cuarto.**—Publicar no Boletín Oficial da Provincia (BOP) da Coruña o texto completo da referida ordenanza, en cumprimento do disposto no artigo 70.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local; establecendo a súa entrada en vigor unha vez teña lugar esa publicación e transcorra o prazo previsto no artigo 65.2 da mesma lei.

En cumprimento do establecido no referido artigo 70.2 da Lei de bases do réxime local, publícase neste acto o texto completo da Ordenanza de conservación e rehabilitación de inmobles aprobada definitivamente o 10 de marzo do 2022; que entrará en vigor unha vez transcorra o prazo dos 15 días hábiles seguintes ao desta publicación consonte o sinalado no antedito artigo 65.2 da lei citada.

Contra o acordo transcrito, por tratarse da aprobación dunha disposición administrativa de carácter xeral, non caberá recurso na vía administrativa (artigo 112.3 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións públicas). Porén, poderá ser impugnado ante a Sala do contencioso administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia nun prazo máximo de dous meses, que se contarán dende o día seguinte ao da publicación desta disposición (artigos 10.1.b) e 46.1 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa).

#### ORDENANZA DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DE INMOBLES

##### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

##### TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIÓN XERAIS

##### TÍTULO I: CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN

##### Capítulo I: DEBER DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN

Capítulo II. CUMPRIMENTO DOS DEBERES DE CONSERVACIÓN E DE REHABILITACIÓN

Capítulo III: DECLARACIÓN DE RUÍNA

Capítulo IV: MEDIDAS POR INCUMPRIMENTO

TÍTULO II. O INFORME DE AVALIACIÓN DOS EDIFICIOS

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA), regulaba entre os medios de intervención na edificación o deber de conservación dos inmobles, a inspección periódica das construcións e a declaración de ruína. Sobre a base desta lei, o Concello da Coruña regulou esta materia, primeiro na Ordenanza sobre a conservación dos edificios e ruínas que aprobou o Pleno do Concello o 01/03/2004 (BOP do 15/03/2004), despois na Ordenanza de conservación e rehabilitación de inmobles aprobada polo mesmo órgano o 30/10/2006 (BOP do 17/11/2006) e finalmente no Texto refundido desa ordenanza aprobado o 10/11/2011 (BOP do 28/11/2011), este último aínda en vigor nesta parte.

En concreto, neste texto refundido regúlanse os seguintes procedementos derivados do deber legal de conservación e rehabilitación que recae sobre os propietarios dos inmobles:

- Os que teñen por obxecto a emenda das súas deficiencias de conservación e/ou mantemento (título II).
- Os relativos á inspección técnica dos edificios (ITE) (título III).
- Os procedementos de declaración de ruína (título IV).
- A execución subsidiaria (capítulo III do título II).
- O rexistro de soares e edificios a rehabilitar (título V).

En efecto, o texto refundido actualmente en vigor mantense na súa redacción orixinaria no que atinxe aos procedementos vinculados ao deber de conservación, en tanto que as únicas modificacións que nel se efectuaron, nos anos 2017 e 2018, afectaron ao seu título VI, no que se regulaban as axudas á rehabilitación. Así mesmo, o seu artigo 1, segundo parágrafo, artigos 9 e 10, ese título VI (artigos 84 ao 110), o título VII (artigos 111 ao 119), dedicado ao fomento de obras de accesibilidade e soterramento de cableado, e as súas disposicións adicionais primeira, segunda, terceira e quinta, foron derogados expresamente pola Ordenanza municipal reguladora da concesión de axudas para a conservación e rehabilitación de edificios de vivendas aprobada definitivamente polo Pleno do Concello o 10/09/2020 (BOP do 19/10/2020).

No que atinxe á normativa que o texto refundido viña a desenvolver na materia de conservación, viuse afectada por varias normas posteriores.

En primeiro lugar, a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (DOG núm. 34, do 19/02/2016 e BOE núm. 81, do 04/04/2016), que derogou, entre outras, a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, e o Decreto 143/2016, do 22 de setembro (DOG núm. 213, do 09/11/2016), que aproba o regulamento de desenvolvemento da antedita Lei 2/2016, en vigor dende o 19/03/2016 e o 09/12/2016, respectivamente, establecen no capítulo I do seu título VI a obriga dos propietarios dos edificios de conservalos nas condicións legais para servir de soporte aos usos que sexan compatibles coa ordenación territorial e urbanística e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato legalmente esixibles; atribuíndolles aos Concellos a competencia para ditar ordes de execución que obriguen ás persoas propietarias dos bens inmobles a realizar as actuacións necesarias para dar debido cumprimento á dita obriga.

Con este fin, regulan as referidas ordes de execución e os procedementos de declaración de ruína, así como o rexistro de soares e a venta forzosa.

A aprobación deste texto legal supuxo unha consecuencia particularmente significativa nesta materia: a derogación do artigo 200 da LOUGA, que era o que establecía o deber de inspección periódica das edificacións co fin de determinar o seu estado de conservación, impoñéndolle aos Concellos o deber de regulalo mediante unha ordenanza municipal. Esta derogación supuxo que o desenvolvemento regulamentario municipal se quedase sen base legal; motivo polo cal inicialmente se seguiron tramitando procedementos desta natureza sobre a base da normativa estatal na materia, de aplicación supletoria, contida nesa data no Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aprobou o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261, do 31/12/2015), que viña a reproducir neste punto o previsto na Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas (BOE núm. 153, do 27/06/2013), que regulaba o informe de avaliación de edificios (IAE) e á súa vez derogou a regulación anterior da inspección técnica de edificios (ITE) contida no Real decreto Lei 8/2011, do 1 de xullo, isto é, a normativa estatal do ano 2011 foi derogada pola do ano 2013, e esta última pola do ano 2015.

Posteriormente, nesta materia incidiron dúas sentenzas do Tribunal Constitucional:

- A sentenza 5/2016, do 21/01/2016 (BOE do 22/02/2016), que declarou inconstitucionais os preceptos sobre esta materia do Real decreto Lei 8/2011.
- A sentenza 143/2017, do 14/12/2017 (BOE do 17/01/2018), que declarou inconstitucional a regulación do IAE da Lei 8/2013, estendéndose á contida no Real decreto legislativo 7/2015 en canto reprodución daquela.

Tras estas sentenzas, só se mantivo vixente o artigo 29.1 do Real decreto legislativo 7/2015, que segue permitindo á Administración competente requirirles aos propietarios que acrediten o estado de conservación do edificio, o cumprimento da normativa de accesibilidade e o grao de eficiencia enerxética; se ben os dous primeiros aspectos exclusivamente de competencia autonómica, e o terceiro de competencia estatal.

Todo o que antecede, isto é, a derogación do artigo 200 da LOUGA e a declaración de inconstitucionalidade da normativa estatal na materia, supuxo, en conclusión, que dende o 19/03/2016 non tiñamos en Galicia normativa propia que amparase a esixencia das inspeccións periódicas dos edificios.

Este baleiro normativo encheuse coa entrada en vigor da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia (DOG núm. 83, do 02/05/2019 e BOE núm. 126, do 27/05/2019), que tivo lugar o 22/05/2019, e que introduce no capítulo II do seu título preliminar (artigos 5 ao 10) a regulación do informe de avaliación dos edificios (IAE), definíndoo como o instrumento que acredita a situación na que se atopa un edificio en relación ao seu estado de conservación, ao cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade e ao seu grao de eficiencia enerxética e atribuíndolle aos Concellos a competencia para velar polo cumprimento da obriga de redactar estes informes.

O contido obrigatorio que establece este texto legal para o informe resulta de maior amplitude que os anteriores informes da ITE, en tanto que non só inclúe a avaliación do estado de conservación do edificio (o seu estado xeral, o dos seus elementos estruturais e construtivos e o das instalacións que non requiran, pola súa normativa sectorial, inspeccións técnicas específicas, así como as patoloxías ou deficiencias que poidan apreciarse coa inspección visual), senón tamén, como novidade respecto da ITE:

- A avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización do edificio.
- A certificación da eficiencia enerxética deste.
- En edificios catalogados e declarados bens de interese cultural (BIC), a avaliación do estado de conservación dos elementos merecedores de protección.
- A avaliación da calquera outras condicións básicas da edificación que se determinen de forma regulamentaria.

Esta Lei 1/2019 remitiu o contido detallado, estrutura, alcance e efectos derivados do IAE ao desenvolvemento regulamentario; e nesta liña e tras un período de consulta pública e logo dos trámites da información pública e audiencia, aprobouse o Decreto 61/2021, do 8 de abril, polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o Rexistro galego de informes de avaliación dos edificios (DOG núm. 73, do 20/04/2021), que entrou en vigor o 20/05/2021.

Esta nova regulación do IAE pon de manifesto tanto as dificultades que supuxo estar durante cinco anos sen base legal autonómica para esixir o deber da inspección periódica dos edificios, co conseguinte incremento do estado de deterioración do parque inmobiliario da cidade, como a necesidade inmediata de pasar a exercer a nova competencia de velar pola presentación dos informes de avaliación dos edificios, a cal debería supoñer co transcurso dos vindeiros anos que se acade un maior control na materia e isto á súa vez traía consigo unha considerable redución no número de procedementos de reparación de deficiencias e de declaración de ruína.

Sobre a base de canto antecede resulta, por conseguinte, necesario aprobar unha nova ordenanza, tanto para adaptar a regulación contida na anterior ás modificacións que introduciron as normas mencionadas como para depurar a súa redacción logo de terse derogado de forma expresa parte do seu articulado, en suma, para dotar de seguridade xurídica aos procedementos que se tramitan na materia. De feito, na actualidade estase interpretando o articulado da ordenanza vixente en conxunción coas normas de superior xerarquía para determinar que partes entran en contradición ou directamente están derogadas de forma tácita.

Así mesmo, resulta preciso solucionar certas incidencias que se producen na tramitación ordinaria deses procedementos, motivadas xa non só unicamente polos cambios de regulación, senón por diversas disfuncións derivadas do elevado volume de denuncias e solicitudes que se reciben que non van acompañadas da documentación necesaria, o que obriga a facer numerosos requirimentos de emenda; da falta da necesaria adaptación á normativa da administración electrónica por parte de persoas obrigadas; da pretensión de utilización destes procedementos para abordar cuestións que pertencen ao ámbito do dereito privado... Disfuncións, en síntese, que dificultan acadar a eficacia e eficiencia necesarias no exercicio das competencias municipais na materia.

O obxectivo principal da nova ordenanza é, por tanto, adaptar a regulación municipal dos procedementos que teñen por obxecto o cumprimento dos deberes de conservación dos inmobles á actual normativa autonómica. Asemade, preténdese:

- Axilizar a tramitación dos procedementos.
- Precisar a documentación que as persoas interesadas deben presentar coas súas solicitudes e incidir no cumprimento por estas dos requirimentos impostos pola normativa da administración electrónica.
- Deslindar os asuntos da competencia municipal dos que deben tramitarse na vía civil.
- Adaptar os supostos legais de ruína á normativa en vigor.
- Simplificar a regulación dos supostos de execución subsidiaria por razóns de urxencia.
- Precisar e desenvolver as cuestións que o novo decreto do informe de avaliación de edificios, que substitúe á anterior ITE, deixa ao criterio municipal.
- Establecer o inventario municipal dos inmobles respecto dos cales se dite a declaración do incumprimento dos deberes de conservación ou rehabilitación.
- Regular as medidas aplicables no caso de incumprimento dos ditos deberes.

## TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIÓNS XERAIS

### Artigo 1.–Obxecto.

É obxecto desta ordenanza regular, para o municipio da Coruña, a obriga de conservación e rehabilitación de terreos, construcións e edificios, co fin de mantelos en estado de seguridade, salubridade, funcionalidade e ornato público, garantíndose as condicións requiridas para a súa habitabilidade e uso efectivo, así como as medidas por incumprimento das ditas obrigas. Regúlanse, así mesmo, a determinación dos supostos legais de ruína dos inmobles e o informe de avaliación dos edificios.

### Artigo 2.–Das persoas obrigadas.

1. O deber de cumprimento das obrigas reguladas nesta ordenanza recae nos propietarios dos terreos, construcións e edificios.

No caso de edificios en réxime de propiedade horizontal, a responsabilidade recaerá sobre a comunidade de propietarios se a obriga se refire a elementos comúns.

2. Consonte o disposto na normativa reguladora do procedemento administrativo común, no suposto de que a propiedade e/ou as persoas que actúan na representación desta estean incluídas entre os suxeitos obrigados a relacionarse a través de medios electrónicos coas Administracións públicas, os escritos que acheguen aos procedementos regulados nesta ordenanza deberán presentalos nun rexistro telemático e ser asinados cunha certificación de sinatura electrónica. Polo mesmo, todas as notificacións que se lles dirixan a estas persoas nestes procedementos efectuaranse de forma exclusiva por medios electrónicos, a cuxo efecto enviaráselles o aviso da súa posta a disposición na sede electrónica do Concello da Coruña á dirección de correo electrónico que conste no expediente.

### Artigo 3.–Competencia.

A competencia para a tramitación e resolución dos procedementos relativos ao cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación corresponde á Alcaldía, podendo delegarse na área de goberno correspondente.

### Artigo 4.–Participación.

Os órganos responsables da tramitación dos expedientes a que se refire esta ordenanza facilitarán a participación da veciñanza a través das súas entidades representativas nos termos establecidos na lexislación estatal e na normativa municipal de transparencia.

Así mesmo, a Administración municipal poderá solicitar a colaboración das ditas entidades nos supostos nos que a problemática social o aconselle.

**TÍTULO I: CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN****Capítulo I.-DEBER DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN****Artigo 5.-Contido do deber de conservación.**

1. O deber de conservación abrangue as actuacións encamiñadas ao mantemento das condicións de seguridade, salubridade, funcionalidade e ornato público dos inmobles e instalacións, sen que isto supoña alteración da súa estrutura ou distribución interior nin das súas características formais.

Para este efecto, enténdese por condicións de:

- Seguridade: aquelas que garantan que non hai risco para as persoas nin para os bens, tanto respecto do propio inmovible como respecto dos lindeiros e en particular cara a vía pública, así como que non se incremente o estado de deterioración do inmovible.
- Salubridade: aquelas que garantan a estanquidade nas fachadas, cubertas e terreos e o correcto estado das instalacións de fontanería e saneamento do inmovible, en tal forma que se asegure a súa aptitude para servir ao uso ao que se destinan.
- Funcionalidade: aquelas que garantan que os elementos construtivos do inmovible están servindo para o fin para o que foron previstos.
- Ornato público: aquelas que garantan que as fachadas e en xeral elementos de peche cara a vía pública manteñan un estado tal que non afecte negativamente á imaxe urbana, mediante limpeza, pintura, reparación e/ou reposición dos seus materiais de revestimento. Así mesmo, o Concello poderá incluír nesta obriga a de adaptar as edificacións ao contorno.

Nos inmobles catalogados, o cumprimento efectivo destas condicións axustarase en todo caso aos condicionantes e determinacións que impón a normativa de protección específica, delimitada na lexislación de patrimonio e nos instrumentos de planeamento.

2. Para os soares e parcelas, o deber de conservación inclúe:

a) A obriga de valado ou pechamento segundo o esixido polo planeamento municipal; entendéndose neste senso como cerca de material resistente a executada en fábricas de ladrillo ou bloque revocadas e pintadas de forma que contribúan ao ornato da cidade, sendo obrigatoria unha porta de acceso ao interior. No caso específico dos polígonos, permitírase o valado provisional polo límite da parcela ata o momento en que se desenvolva a actuación urbanística.

b) A obriga de tratamento da súa superficie, eliminando elementos ou situacións que poidan xerar risco.

c) A obriga de mantemento das debidas condicións de limpeza e salubridade.

**Artigo 6.-Contido do deber de rehabilitación.**

1. O deber de rehabilitación inclúe as actuacións sobre un inmovible que melloren as súas condicións de seguridade, salubridade, funcionalidade, eficiencia enerxética e ornato, ou supoñan modificación dos seus elementos fundamentais, da súa distribución interior ou das súas características formais.

2. Para os efectos desta ordenanza, o antedito deber afecta a:

a) Os inmobles catalogados e os que teñan atribuído algún tipo de protección específica.

b) Os que se atopen incluídos en ámbitos urbanos que contén con plans ou programas para a realización conxunta de obras de rehabilitación, rexeneración e/ou renovación.

c) Os inmobles nos que o volume ou a extensión das deficiencias de conservación sexan de tal entidade que segundo o criterio do servizo técnico municipal competente fagan necesaria unha intervención xeral que deba ser abordada dende unha rehabilitación.

**Artigo 7.-Alcance dos deberes de conservación e rehabilitación.**

1. O deber de conservación e de rehabilitación alcanza ata a execución de obras cuxo importe non exceda da metade do valor actual de construción dun edificio de nova planta, equivalente ao orixinal en relación ás características construtivas e a superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable ou, de ser o caso, quede en condicións de ser destinado legalmente ao uso que lle sexa propio.

2. Nos supostos de inmobles catalogados, así como nos casos nos que o Concello considere que o interese xeral así o xustifica, a administración municipal poderá asumir o custo das obras que excedan do dito límite do deber de conservación ao abeiro de convenios, axudas públicas ou fórmulas de colaboración económica que se poidan establecer para este efecto.

**Artigo 8.–Medidas de fomento.**

Para facilitar o cumprimento dos deberes establecidos nos artigos anteriores, poderanse establecer axudas públicas, reguladas nas correspondentes convocatorias consonte a normativa aplicable en materia de subvencións.

Así mesmo, poderán formalizarse convenios de colaboración con entidades públicas ou privadas co fin de acadar os obxectivos desta ordenanza.

**Capítulo II.–CUMPRIMENTO DOS DEBERES DE CONSERVACIÓN E DE REHABILITACIÓN****Artigo 9.–Ordes de execución.**

A Administración municipal ditará ordes de execución co obxecto de requirirles ás persoas obrigadas a realización das actuacións que permitan acadar o cumprimento da obriga de conservación e rehabilitación definida nesta ordenanza, sen prexuízo da competencia da Administración autonómica na materia de protección do patrimonio cultural.

**Artigo 10. Iniciación do procedemento.**

1. O procedemento para esixir o cumprimento do deber de conservación ou rehabilitación poderá iniciarse de oficio por acordo do órgano competente ou pola solicitude dunha persoa interesada.

2. Ditarase o acordo de iniciación de oficio nos seguintes casos:

a) Como consecuencia da actuación dalgún servizo municipal que detecte a existencia dun incumprimento dos deberes de conservación ou rehabilitación.

b) Como consecuencia de informes emitidos polos servizos técnicos nas inspeccións programadas que se realicen.

c) Cando os informes técnicos resultantes da correspondente inspección ou do informe de avaliación conclúan un resultado desfavorable respecto do estado de conservación e/ou rehabilitación do edificio.

d) Por denuncia.

3. Cando o procedemento se inicie pola solicitude dunha persoa interesada, deberá achegarse a seguinte documentación:

a) O documento ou documentos que acrediten a relación da devandita persoa co inmovible, así como os datos de contacto para os efectos das notificacións, tanto da propiedade do inmovible como da propia persoa que formula a solicitude.

b) Localización concreta do inmovible, especificando o seu enderezo completo e a referencia catastral.

c) Determinación das deficiencias comunicadas, mediante a presentación de documentación técnica ou outra equivalente que acredite a causa e a orixe dos danos así como a súa localización no inmovible, incluíndo en todo caso fotografías en cor.

d) Nos supostos nos que a persoa que formula a solicitude estea obrigada legalmente a cumprir o deber de conservación ou rehabilitación, o xustificante do pagamento da taxa municipal correspondente.

4. Con carácter previo á iniciación do procedemento, o órgano competente poderá levar a cabo as actuacións previas necesarias para coñecer e valorar as circunstancias do caso concreto e, en función do seu resultado, decidir motivadamente sobre a conveniencia ou non de iniciar o procedemento.

Cando do resultado destas actuacións previas se deduza que a cuestión denunciada ou comunicada non é da competencia da administración municipal, trasladaráselle á Administración que se estime competente e comunicaráselle este traslado á persoa denunciante ou interesada para os efectos oportunos.

**Artigo 11.–Inspección.**

1. Na aplicación do deber xeral de colaboración coa administración que lle impón ás persoas a normativa que regula o procedemento administrativo común, as persoas propietarias dos inmobles e, de ser o caso, as ocupantes teñen a obriga de facilitar ao persoal técnico municipal o acceso ás zonas ou partes do inmovible que sexa necesario inspeccionar para a emisión do correspondente informe técnico, nas condicións necesarias de seguridade e salubridade que permitan unha correcta inspección.

2. No suposto de que non se permita este acceso, solicitarase a preceptiva autorización xudicial de entrada.

3. Poderán efectuarse cantas inspeccións considere necesarias o servizo técnico municipal durante a tramitación do procedemento, segundo as circunstancias que concorran en cada caso.

4. No caso de que o expediente se abra por unha solicitude de persoa interesada e esta sexa a obrigada a facilitar o acceso, poderá darse por desistida a súa solicitude no suposto de que non o facilite; agás no suposto de que os técnicos



municipais deduzan da documentación achegada que concorren circunstancias de risco, en cuxo caso se solicitará a preceptiva autorización xudicial de entrada.

#### **Artigo 12.–Dos informes.**

1. Antes de ditar unha orde de execución, os servizos municipais deberán emitir un informe técnico e un informe xurídico.

2. Unha vez aberto o expediente, o órgano instructor solicitará a emisión dun informe técnico sobre o seu obxecto, que conterá os seguintes extremos:

- a) Localizar e describir o inmovible ou inmovibles afectados e a súa referencia catastral.
- b) A súa situación urbanística en relación ao solicitado.
- c) Describir os danos ou deficiencias que se aprecien relativas ao regulado nesta ordenanza.

d) Recomendar as actuacións necesarias encamiñadas a emendar os danos ou deficiencias detectadas no inmovible ou á súa rehabilitación e, de ser o caso, definir as medidas de seguridade que se deben adoptar e o prazo para o seu cumprimento.

e) Indicar se a execución desas actuacións se debe realizar baixo dirección facultativa.

f) Calquera outra situación que poida ser condicionante para ditar a orde de execución.

3. Tras a emisión do informe técnico, redactarase o informe xurídico, que conterá:

a) Os antecedentes, especificando tamén se consta algún título habilitante (licenza urbanística / comunicación previa), así como outros posibles expedientes relacionados co inmovible

b) Os fundamentos xurídicos, especificando a normativa aplicable

c) A proposta de resolución, que incluírá as medidas preventivas que, de ser o caso, se deben adoptar, o prazo para a súa execución e as consecuencias do seu incumprimento, así como a audiencia previa á orde de reparación das deficiencias

#### **Artigo 13.–Resolución.**

1. Logo de emitirse os informes técnico e xurídico aos que fai referencia o artigo anterior, daráselle o trámite de audiencia ás persoas interesadas por un prazo non inferior a 10 días nin superior a 15. Unha vez informadas as alegacións presentadas, o órgano competente ditará a resolución que lle pon fin ao procedemento.

2. A resolución conterá a determinación das obras que se deben realizar para emendar as deficiencias observadas ou, de ser o caso, para a rehabilitación integral do inmovible de acordo co manifestado no informe técnico, ordenándolle ás persoas obrigadas a súa execución con indicación do prazo no que se han de levar a efecto. Sinalaranse, así mesmo, os efectos do incumprimento, sen prexuízo da iniciación do correspondente procedemento de sanción.

3. A emisión das devanditas ordes non exime do deber de obter o título habilitante que resulte preceptivo en función da actuación que se teña que desenvolver; en atención ao cal a propia orde incluírá o requirimento dirixido á propiedade para que presente a solicitude de licenza urbanística ou a comunicación previa correspondente segundo a entidade das obras ou medidas que se deben executar e consonte o regulado na normativa vixente en materia urbanística.

#### **Artigo 14.–Cumprimento das ordes de execución.**

1. As ordes de execución deberán cumprirse nos seus propios termos e nas condicións establecidas na propia orde. Para este efecto, unha vez ditada a resolución, poderanse emitir e/ou reiterar os requirimentos que sexan necesarios para acadar a súa íntegra execución.

2. O cumprimento das ordes de execución deberá acreditarse mediante a presentación da documentación que na propia orde se especifique en función da entidade das obras que se deban realizar, incluíndo en todo caso fotografías en cor.

No suposto de que se ordenara a execución de medidas ou traballos baixo a dirección de persoal técnico competente, non se entenderá cumprida a orde en tanto non se achegue o correspondente documento técnico acreditativo.

Sobre a base desa documentación, poderase solicitar ao servizo técnico municipal que efectúe unha inspección de comprobación do cumprimento do ordenado.

#### **Artigo 15.–Prazo para resolver o procedemento.**

1. O prazo máximo para ditar e notificar a orde de execución será de seis meses. Este prazo computarase, nos procedementos de oficio, dende o acordo da súa iniciación. Nos procedementos iniciados pola solicitude dunha persoa interesada, considerarase iniciado o procedemento dende a data de entrada no rexistro do órgano competente para tramitalo da documentación completa indicada no artigo 10.3 desta ordenanza.

2. O prazo indicado no apartado anterior poderase suspender polo tempo que medie entre os requirimentos de emenda de documentación que se efectúen durante a tramitación do procedemento e a efectiva presentación da documentación solicitada.

3. O vencemento do prazo resultante do establecido nos dous apartados anteriores sen que se notifique a resolución expresa producirá os efectos previstos na normativa autonómica aplicable.

#### **Artigo 16.–Medidas de seguridade.**

1. Nos supostos nos que da documentación achegada ou da inspección municipal realizada se desprenda a existencia dunha situación de risco, ordenaranse as medidas de seguridade que se estimen oportunas para evitalo sen necesidade de axustarse á tramitación do procedemento establecida nos artigos anteriores, prescindindo en particular do trámite da audiencia previa.

2. As devanditas medidas serán as que se establezan no informe técnico municipal, podendo autorizarse outras equivalentes co mesmo fin que poida propoñer a propiedade mediante a presentación dun informe asinado por persoal técnico competente.

Así mesmo, poderase ordenar manter un control sobre as medidas adoptadas en tanto persista a situación de risco e/ou en tanto non se executen os traballos de reparación ou rehabilitación necesarios. Este control deberá efectuarse baixo a correspondente supervisión técnica no suposto de que así se esixira na propia orde.

3. No caso particular de que se diten ordes de medidas de seguridade que afecten a elementos protexidos, respectaranse na súa execución, en todo caso, os condicionantes que imponha a súa catalogación.

#### **Artigo 17.–Actuacións urxentes.**

1. Se un servizo municipal apreciase a existencia dun perigo grave e/ou inminente, poderá prescindir desta tramitación e adoptará as medidas que estime xustificadamente necesarias para evitalo en execución subsidiaria; medidas das que se dará conta mediante informe ao servizo competente para a apertura do correspondente expediente.

2. As devanditas medidas serán as que tecnicamente se consideren imprescindibles para evitar o perigo inmediato, e poderán consistir en desaloxos provisionais, clausura de inmobles ou partes destes, apeos, apuntalamentos, demolicións ou outras análogas; debendo observarse, en calquera caso, o principio da mínima intervención.

3. As actuacións referidas nos números precedentes serán a cargo da propiedade do inmovible, de acordo co disposto no artigo 37.3 desta ordenanza.

4. As ordes verbais que emitan os técnicos municipais no exercicio das súas funcións nestas actuacións serán executivas tras a súa emisión, computando o prazo para o seu cumprimento dende ese momento, sen prexuízo da súa posterior confirmación formal en acordo expreso que ratifique a necesidade da medida.

#### **Artigo 18.–Actuacións en restos de edificacións.**

No suposto de que o obxecto da orde sexa a demolición de restos de edificacións que polo seu estado xa non constitúan un inmovible, non será precisa a tramitación dun procedemento de ruína, senón que se ditará a orde de execución consonte o previsto neste capítulo, incluíndo o requirimento do correspondente título habilitante para a dita demolición. Nos casos nos que o servizo técnico municipal aprecie que concorre algunha situación de perigo, só se esixirá o nomeamento dunha dirección técnica competente para a execución da demolición ordenada.

### **Capítulo III.–DECLARACIÓN DE RUÍNA**

#### **Artigo 19.–Declaración de ruína.**

1. Cando de oficio ou tras a solicitude dunha persoa interesada resulte que un edificio puidera atoparse nun suposto legal de ruína, o Concello tramitará un procedemento contradictorio con audiencia da propiedade e das persoas moradoras, agás que concorra unha situación de perigo inminente que impida esta tramitación ordinaria.

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

a) Ruína económica: cando polos danos que presente o inmovible o custo económico das obras necesarias de reparación exceda da metade do custo de reposición da edificación ou dunha nova construción con características similares en canto á súa dimensión, uso e calidade, empregando a tecnoloxía e os materiais actuais, excluído o valor do solo.

b) Ruína técnica: cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos elementos estruturais fundamentais, ou algún dos seus elementos ou materiais presenten danos que comprometan a súa estabilidade, e a súa recuperación non



sexa posible polos medios técnicos normais, é dicir, os de uso común ou frecuente para executar as obras de reparación de que se trate.

#### **Artigo 20.-Ruína económica.**

1. Enténdense por obras de reparación necesarias, exclusivamente, aquelas que consistan en repoñer o edificio ás condicións preexistentes de seguridade, funcionalidade e salubridade. Para os efectos de avaliar o custo destas obras nunha declaración de ruína, as carencias referentes ás dimensións dos patios e á ventilación das habitacións e, en xeral, a carencia de instalacións esixibles pola lexislación específica vixente, non se terán en conta por facer referencia á habitabilidade do inmovible e non afectar ao seu estado ruinoso. Para a determinación deste custo tomarase como referencia o cadro de prezos contido na base de datos da construción de Galicia.

2. Para os efectos de determinar se o custo económico das obras de reparación necesarias excede da metade do custo de reposición da edificación ou dunha nova construción con características similares, empregarase a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

Va é o valor de reposición a novo da construción, que se obterá en función do módulo básico de construción (MBC) aplicable ao municipio de Coruña ao que se refiren as normas técnicas de valoración e cadro marco de valores para determinar o valor catastral dos bens inmovibles de natureza urbana, corrixido pola aplicación do cadro de coeficientes do valor das construcións de acordo co seu uso, clase, modalidade e categoría contido nas citadas normas, publicadas no Boletín Oficial do Estado.

Se no momento de efectuar a valoración transcorrera máis dun ano dende aquel no que se aprobou o último módulo básico de construción sen que se actualizase, corrixirse este por aplicación do índice de custos do sector da construción publicado polo órgano da Administración competente polos anos completos transcorridos.

#### **Artigo 21.-Ruína técnica.**

Considérase que un edificio presenta un esgotamento xeneralizado dos elementos estruturais fundamentais cando estes non admiten consolidación ou reforzo e sexa necesario substituílos ou reconstruílos nunha extensión tal que afecten ao funcionamento normal do inmovible.

Para este efecto, terán a consideración de elementos estruturais fundamentais os que teñen unha función portante e resistente que garanta a estabilidade do inmovible, así como a cuberta, os cerramentos exteriores e os elementos comúns de acceso e uso do inmovible.

#### **Artigo 22.-Ruína inminente.**

1. Unha edificación ou construción ou parte dela atópase na situación de ruína inminente cando a gravidade, evolución e extensión dos danos que presenta teñan carácter irreversible, as medidas de seguridade necesarias non eliminen o perigo existente, resulten desproporcionadas ou a súa adopción supoña un risco maior, e a demora na súa demolición agrave a situación de perigo para persoas e/ou bens.

2. No suposto de inmovibles catalogados en situación de ruína inminente especificarase que partes do inmovible deben ser demolidas pola súa perigosidade, priorizando a conservación dos elementos especificamente protexidos, de ser tecnicamente posible; sen prexuízo da depuración das responsabilidades nas que incorrera a propiedade polo incumprimento das súas obrigas.

#### **Artigo 23.-Ruína parcial.**

Nos casos nos que a edificación estivese constituída por dous ou máis corpos independentes ou autónomos, arquitectonicamente separados e susceptibles de considerarse illadamente, poderase declarar a ruína parcial dos corpos construtivos afectados. Para este efecto, considérase que unha parte é independente ou autónoma cando resulte posible a súa demolición sen repercutir no estado da parte non afectada do inmovible.

#### **Artigo 24.-Iniciación do procedemento.**

1. O procedemento para a declaración de ruína poderá iniciarse de oficio ou a instancia de persoa interesada.

2. Cando o procedemento se inicie a instancia de persoa interesada, acompañaranse os seguintes documentos:

- a) Datos de identificación do inmoble, escritura de propiedade, certificación catastral e plano de situación.
- b) Certificación do Rexistro da Propiedade da titularidade e cargas.
- c) Relación de persoas moradoras, calquera que sexa o título da posesión, e titulares de dereitos reais sobre o inmoble, se as houberse e, de ser o caso, copia dos contratos subscritos pola propiedade con aquelas.
- d) Ditame expedido por técnico/a competente no que se fagan constar, como mínimo, os seguintes aspectos:
  - Descrición do estado físico do inmoble e das causas nas que se funda a solicitude de ruína, así como das obras necesarias para reparar os danos que presente, con expresa mención á súa situación urbanística e, de ser o caso, ao seu nivel de protección.
  - No suposto da ruína económica, valor das obras de reparación necesarias e valor de reposición da edificación ou dunha nova construción con características similares en canto á súa dimensión, uso e calidade, empregando a tecnoloxía e os materiais actuais, excluído o valor do solo.
  - Planos de planta ou das diferentes plantas do inmoble, debidamente acoutados, con cadro de superficies construídas por usos.
  - Certificación con descrición das condicións de seguridade e habitabilidade do inmoble, medidas de seguridade que por causa dos danos descritos se adoptaran neste ou de ser o caso as razóns da súa non adopción e manifestación expresa de se o edificio ofrece garantías de seguridade para os seus ocupantes e os terceiros.
- e) Acreditación do pagamento da taxa municipal correspondente.

No suposto de que tras a revisión da documentación presentada se aprecie que esta non se axusta ao establecido neste apartado, efectuarase o correspondente requirimento de emenda, cos efectos establecidos na normativa reguladora do procedemento administrativo común.

3. Cando o expediente de ruína se abra de oficio, tras a presentación dunha denuncia ou pola remisión dun informe doutro servizo, con anterioridade á iniciación do procedemento, o órgano competente poderá levar a cabo as actuacións previas necesarias para coñecer e valorar as circunstancias do caso concreto e, en función do seu resultado, decidir motivadamente sobre a conveniencia ou non de iniciar o procedemento. Entre estas actuacións previas poderán incluírse, segundo as circunstancias concorrentes en cada caso:

a) A apertura dun período de información previa, no que se lle requirirá á propiedade que achegue a relación de persoas moradoras e titulares de dereitos reais, así como a documentación necesaria para identificar a construción, segundo o indicado no apartado precedente.

b) A emisión dun informe polo servizo técnico municipal co fin de determinar se no inmoble concorre un posible suposto legal de ruína, se polo seu estado de afectación se pode tramitar o procedemento contradictorio establecido ou por contra se trata dunha ruína inminente, así como se é necesaria a adopción de medidas de seguridade. Neste informe reflectirase, así mesmo, a situación urbanística do inmoble e calquera outro condicionante que o servizo técnico considere relevante para a tramitación.

#### **Artigo 25.–Inspección.**

Aplicarase o establecido no artigo 11 respecto do deber das persoas propietarias e/ou ocupantes de facilitar o acceso para a realización das inspeccións técnicas que se consideren necesarias.

#### **Artigo 26.–Posta de manifesto.**

1. Logo de iniciarse o expediente, poñeráselles de manifesto á propiedade, ás persoas moradoras e titulares de dereitos reais sobre o inmoble, no suposto que as houbera; trasladándolles os informes técnicos para que, no prazo dun mes, aleguen e presenten por escrito os documentos e xustificacións que estimen pertinentes na defensa dos seus respectivos dereitos.

2. Se o expediente afectase a un ben inmoble declarado de interese cultural, conferiráselle a condición de persoa interesada á consellería competente en materia de patrimonio, notificándolle a apertura e as resolucións que se adopten.

#### **Artigo 27.–Ditame pericial.**

1. Unha vez transcorrido o prazo establecido no artigo anterior, solicitaráselle ao servizo técnico municipal a emisión do ditame pericial.

2. Para a emisión do dito ditame, efectuarase a correspondente inspección a todo o inmoble, para cuxo efecto se citará ás persoas interesadas co fin de que faciliten o acceso.

3. O ditame pericial constará dos seguintes extremos:

- a) Descrición do inmovible e referencia catastral.
- b) Situación urbanística en relación ao obxecto do expediente.
- c) Descrición dos danos e deficiencias que presente.
- d) No caso da ruína económica, valoración segundo o establecido no artigo 20 desta ordenanza.
- e) Conclusión, na que se faga referencia a se no inmovible concorre algún suposto legal de ruína.
- f) Proposta das obras ou medidas que resulten necesarias á vista da dita conclusión.

**Artigo 28.-Trámite de audiencia.**

1. Logo de emitirse o ditame pericial, trasladaráselles este ás persoas interesadas, conferíndolles o trámite da audiencia, para que durante un prazo non inferior a 10 días nin superior a 15 efectúen as alegacións e presenten os documentos e xustificacións que estimen pertinentes.

2. No suposto de que neste trámite se presente algunha alegación de contido técnico, solicitarase o correspondente informe técnico municipal con carácter previo á emisión da proposta de resolución.

**Artigo 29.-Proposta de resolución.**

Unha vez efectuados os trámites anteriores, emitirase o correspondente informe xurídico, con contido equivalente ao indicado no artigo 12.3; informe no que se contestarán as alegacións que, de ser o caso, consten presentadas e se formulará a consecuente proposta de resolución do procedemento.

**Artigo 30.-Resolución.**

1. Sobre a base dos referidos informes emitidos, o procedemento finalizará coa emisión da resolución, que conterá algún dos seguintes pronunciamentos:

a) Declarar que non concorre situación legal de ruína, ordenando as obras de reparación ou de rehabilitación que sexan necesarias para que o inmovible recupere as condicións legalmente establecidas de seguridade, funcionalidade, habitabilidade e ornato público, consonte o establecido no capítulo II do título I desta ordenanza.

b) Declarar a situación legal de ruína, especificando o suposto que concorre, requiríndolle á propiedade do inmovible que nun prazo de 15 días opte pola súa rehabilitación ou pola súa demolición consonte o disposto na normativa urbanística, agás nos inmoibles catalogados, nos que só se admitirá a súa rehabilitación. Unha vez transcorra ese prazo sen que a propiedade se pronuncie ao respecto, a administración municipal decidirá de forma motivada cal é a opción procedente.

2. En calquera dos dous casos, a resolución deberá indicar o prazo no que se deberá solicitar a correspondente licenza urbanística. O prazo de execución das obras será o que se estableza na resolución de concesión da licenza.

3. No suposto de que da declaración de ruína derive a necesidade de demolición do inmovible, a orde de execución incluírá o requirimento de recollida dos entullos xerados, o do tratamento e limpeza da superficie do soar ou parcela resultante e, de ser o caso, das medianeiras, así como o do pechamento consonte o esixido no artigo 5.2 desta ordenanza.

4. A orde de execución contida na resolución do procedemento deberá cumprirse nos seus propios termos e nas condicións establecidas na propia orde. Para este efecto, unha vez ditada a resolución, poderanse emitir e/ou reiterar os requirimentos que sexan necesarios para acadar a súa íntegra execución.

5. A resolución especificará a documentación que se deberá presentar para acreditar o cumprimento da orde emitida, de acordo co disposto no artigo 14.2 desta ordenanza. Especificará, así mesmo, os efectos do seu incumprimento, regulados no capítulo IV do título I desta ordenanza, sen prexuízo da iniciación do correspondente procedemento de sanción no suposto de que aquel concorra.

6. A resolución do procedemento será comunicada, unha vez adquira firmeza, ao Rexistro da propiedade para a súa constancia por nota ao marxe da inscrición de dominio, nota pola cal se liquidará a correspondente taxa de acordo coa ordenanza fiscal aplicable.

**Artigo 31.-Medidas de seguridade e/ou actuacións urxentes.**

1. Nos expedientes de ruína abertos de oficio, aplicarase o disposto nos artigos 16 e 17 desta ordenanza nos supostos nos que sexa necesaria a adopción de medidas de seguridade e/ou a execución de medidas urxentes.

2. Nos expedientes de ruína abertos pola solicitude dunha persoa interesada, as medidas de seguridade serán as establecidas na certificación técnica que deberá achegar a propiedade xunto coa súa solicitude de inicio do procedemento, sen prexuízo das que poida considerar necesarias o servizo técnico municipal durante a súa tramitación. No suposto de que a propiedade xustifique tecnicamente a imposibilidade de adoptar as ditas medidas, ditaranse as ordes necesarias para garantir a seguridade das persoas e/ou dos bens. E no caso de que se comprobe que as medidas propostas non

están adoptadas ou ben non se acredite a súa adopción, poderá procederse en execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas ou mediante execución subsidiaria a cargo daquela de acordo co disposto nos artigos 35 ao 37 desta ordenanza.

#### **Artigo 32.–Prazo para resolver o procedemento.**

1. O prazo máximo para ditar e notificar a resolución do procedemento de ruína será de seis meses. Este prazo computarase, nos procedementos de oficio, dende o acordo da súa iniciación. Nos procedementos iniciados pola solicitude dunha persoa interesada, considerarase iniciado o procedemento dende a data de entrada no rexistro do órgano competente para tramitalo da documentación completa indicada no artigo 24.2 desta ordenanza.

2. O prazo indicado no apartado anterior poderase suspender polo tempo que medie entre os requirimentos de emenda de documentación que se efectúen durante a tramitación do procedemento e a efectiva presentación da documentación solicitada.

3. O vencemento do prazo resultante do establecido nos dous apartados anteriores sen que se notifique a resolución expresa producirá os efectos previstos na normativa autonómica aplicable.

#### **Artigo 33.–Procedemento de ruína inminente.**

1. No suposto de que o informe técnico municipal conclúa que un inmovible, ou parte del, se atopa na situación de ruína inminente, disporanse á costa da propiedade as medidas de seguridade necesarias en relación ao risco existente, que poderán incluír desaloxos preventivos, protección da vía pública, das persoas e/ou dos bens, así como a demolición total ou parcial do propio inmovible; garantíndose o cumprimento do establecido no artigo 22.2 para os inmoibles catalogados.

2. A orde de demolición derivada dunha declaración de ruína inminente implica con carácter excepcional a concesión da autorización para a execución das obras, sen necesidade de solicitar e obter unha licenza urbanística. Para que esa autorización sexa efectiva, a propiedade deberá comunicar con anterioridade ao inicio da obra o nomeamento e a aceptación do encargo da dirección técnica facultativa para a demolición.

3. A execución da demolición deberá iniciarse no prazo máximo de cinco días (ou no prazo menor que se estableza nos casos de emerxencia), debendo comunicarse este inicio ao Concello. O prazo de execución será o que estableza o informe técnico municipal segundo as circunstancias concorrentes.

4. No suposto de que sexa preciso efectuar desaloxos preventivos, e exista oposición por parte das persoas ocupantes, a propiedade deberá acreditar dentro do prazo conferido para a iniciación das obras que solicitou o pertinente mandamento xudicial. De existir unha situación de emerxencia, a administración municipal disporá as actuacións que estime necesarias.

5. Dada a situación de risco e urxencia que motiva a ruína inminente, prescindirase do trámite da audiencia. Da resolución que se adopte ao respecto, darase conta á Xunta de Goberno Local.

6. No suposto de inmoibles catalogados, trasladaráselle a resolución de declaración de ruína inminente á consellería competente en materia de patrimonio para o seu coñecemento.

### **Capítulo IV.–MEDIDAS POR INCUMPRIMENTO**

#### **Artigo 34.–Incumplimento.**

1. As ordes de execución advertirán de que o seu incumplimento habilita á Administración municipal para adoptar as seguintes medidas:

a) Executar forzosamente a orde incumprida mediante a imposición de multas coercitivas, o constrinximento sobre o patrimonio e/ou a execución subsidiaria.

b) Decretar a aplicación do réxime da expropiación, venta ou substitución forzosas.

Estas medidas son compatibles coa tramitación do procedemento de sanción ao que pode dar lugar o incumplimento das referidas ordes como infracción urbanística; que se tramitará consonte o establecido na lexislación básica estatal. Para graduar a contía da sanción, consideraranse circunstancias agravantes a existencia dunha situación de risco e/ou a persistencia no incumplimento.

O Concello deberá tamén advertir expresamente se o incumplimento da orde de execución habilita ou non para instar a declaración do inmovible en estado de abandono prevista na normativa autonómica.

2. O Concello, tras valorar as circunstancias concorrentes en cada caso, elixirá a medida que considere máis conveniente para o interese xeral; circunstancias tales como:

- a) A situación de risco que se aprecie, en particular para as persoas ocupantes ou terceiras afectadas e/ou para a vía ou espazo públicos.
- b) As condicións que consten sobre a propiedade do inmovible.
- c) O alcance da intervención necesaria respecto da entidade das obras que se deben executar.
- d) O axuste ás medidas previstas nos plans de dinamización ou nos plans de vivenda.
- e) A localización do inmovible dentro de ámbitos urbanos que contén con plans ou programas para a realización conxunta de obras de rehabilitación, rexeneración e/ou renovación.
- f) A antigüidade do inmovible en canto á súa inclusión no inventario ao que se refire o artigo 39.
- g) O grao de protección e a contorna patrimonial do inmovible.
- h) A acreditación dos incumprimentos previos da propiedade respecto do deber de conservación e/ou de rehabilitación do inmovible.

3. A elección da medida por incumprimento requirirá da audiencia previa das persoas obrigadas, durante un prazo de entre 10 e 15 días, agás nos casos de risco ou perigo inminente.

4. O incumprimento do deber de conservación regulado nesta ordenanza non eximirá ás persoas propietarias das responsabilidades civís e/ou penais que poderán serlles esixidas por negligencia nas obrigas de conservación que lles correspondan.

5. Nos supostos de incumprimento reiterado das ordes de execución ditadas ao abeiro desta ordenanza, poderase trasladar a resolución declaratoria da inexecución, unha vez adquira firmeza, ao Rexistro da propiedade para a súa constancia por nota marxinal a cargo da propiedade, determinando a afección real directa e inmediata do inmovible ao cumprimento do deber de conservación ou rehabilitación con carácter de garantía real.

#### **Artigo 35.–Multas coercitivas.**

Tras efectuar a advertencia previa prevista no artigo anterior, e no suposto de incumprimento da orde de execución ditada, total ou parcial, a Administración municipal procederá á súa execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas á propiedade, multas que se poderán reiterar ata acadar o cumprimento íntegro do ordenado, nas contías, prazos e condicións establecidas na normativa autonómica de aplicación.

#### **Artigo 36.–Constrinximento sobre o patrimonio.**

Se como consecuencia da tramitación dun expediente de incumprimento dos deberes de conservación e/ou rehabilitación regulados nesta ordenanza deriva unha débeda líquida, vencida e exixible, seguirase o previsto nas normas reguladoras do procedemento de constrinximento.

#### **Artigo 37.–Execución subsidiaria.**

1. Nos supostos nos que a Administración municipal considere que as multas coercitivas son insuficientes ou ineficaces para acadar o cumprimento do requirido, ou a afectación do inmovible así o xustifique segundo o criterio do servizo técnico municipal, poderase acudir á execución subsidiaria do ordenado, que se levará a cabo á conta da propiedade.

2. Para tal fin, solicitaráselle ao dito servizo técnico a elaboración dun orzamento no que se inclúan os custos estimados para a execución dos traballos ordenados. Neste orzamento incluírase o importe de todas as probas, estudos e documentos técnicos que poidan ser necesarios para a valoración das obras que se deben realizar.

Acto seguido, dispoñerase o inicio da execución subsidiaria, aprobando ese orzamento e conferíndolle á propiedade o trámite da audiencia previa durante un prazo non inferior a 10 días nin superior a 15, para que poida efectuar as alegacións e presentar os xustificantes que estime oportunos.

No suposto de que neste trámite a propiedade xustifique que vai efectuar as obras requiridas, suspenderase a tramitación da subsidiaria durante o prazo fixado na orde ditada; e se ao vencemento deste prazo non se acreditase o cumprimento do ordenado, levantarase automaticamente esa suspensión.

A tramitación continuará coa aprobación da liquidación polo custo dos traballos a cargo da propiedade, o requirimento de pagamento deste recibo e a execución dos traballos na vía subsidiaria.

Esa liquidación aprobarase con carácter provisional, a conta ou reserva do importe total da liquidación definitiva que resulte da efectiva execución subsidiaria por parte desta administración da orde incumplida; liquidación na que se incluíra calquera custo a maiores no que se incorrera respecto do importe inicialmente aprobado, así como, de ser o caso, o custo dos desaloxos provisionais e das demais medidas que se poidan precisar.

3. Cando sexa necesario, segundo o informe técnico municipal, adoptar medidas por razóns de urxencia, prescindirase da tramitación descrita, podendo acudirse de forma directa á execución subsidiaria, aprobando no mesmo trámite o importe do custo, a liquidación resultante e o requirimento de pagamento a cargo da propiedade.

#### **Artigo 38.–Expropiación, venta ou substitución forzosas.**

1. A aplicación por parte do Concello do réxime da expropiación, venta ou substitución forzosas esixirá a previa declaración de incumprimento das obrigas de conservación ou rehabilitación reguladas nesta ordenanza, en resolución expresa que así o acredite, que se ditará de oficio ou tras a solicitude dunha persoa interesada. Tanto o procedemento para ditar esta resolución como a aplicación do propio sistema de actuación elixido en cada caso pola administración consonte as circunstancias indicadas no artigo 34.2 suxeitaranse ao establecido na normativa autonómica.

2. No suposto de expropiación forzosa o inmovible destinarase preferentemente a vivenda de promoción pública en réxime de alugueiro.

#### **Artigo 39.–Inventario.**

1. O Concello elaborará un inventario dos inmovibles respecto dos cales se ditara a resolución de declaración de incumprimento dos ditos deberes de conservación ou rehabilitación co obxecto de aplicar as medidas de expropiación, venta ou substitución forzosas. Nese inventario farase constar a certificación administrativa da firmeza desa declaración de incumprimento, así como os datos da propiedade e, de ser o caso, das persoas arrendatarias e/ou ocupantes de cuxa identidade se dispoña.

2. Terán acceso a este inventario, que se levará por medios exclusivamente informáticos, as persoas que teñan a condición de interesadas segundo o establecido na lexislación básica.

3. A relación de inmovibles incluídos neste inventario será publicada no taboleiro de edictos e na web municipal.

## **TÍTULO II.–O INFORME DE AVALIACIÓN DOS EDIFICIOS**

#### **Artigo 40.–O informe de avaliación de edificios.**

1. O informe de avaliación do edificio (IAE) é un instrumento que acredita a situación en que se atopa un edificio en relación ao seu estado xeral de conservación, e especificamente dos seus elementos estruturais e construtivos e das súas instalacións que non requiran, pola súa normativa sectorial, inspeccións técnicas específicas, en orde a que reúnan as condicións de seguridade, funcionalidade, habitabilidade e ornato que definen o deber legal de conservación.

Asemade, no dito informe avaliaranse as condicións básicas de accesibilidade e o grao de eficiencia enerxética.

2. O IAE regúlase na normativa autonómica e nesta ordenanza nos aspectos que desenvolve esta Administración municipal no exercicio das súas competencias.

#### **Artigo 41.–Ámbito de aplicación.**

1. Deberán dispoñer do IAE os edificios existentes no termo municipal da Coruña, públicos e privados, para os que así o esixe a normativa autonómica e especificamente para este concello os seguintes:

a) Os edificios catalogados, independentemente da súa antigüidade e uso.

b) Os edificios de uso residencial cunha antigüidade de máis de 50 anos, consonte a definición e clasificación establecidas para o dito uso no Plan xeral de ordenación municipal (PXOM).

c) Os edificios de outros usos non residenciais cunha antigüidade de máis de 50 anos, agás os localizados no ámbito de aplicación das normas zonais 6 e 7.

2. Quedan excluídos da obriga de presentación do IAE os inmovibles que teñan declaración firme de ruína e orde consecuente de demolición.

#### **Artigo 42.–Prazo de presentación.**

1. A propiedade dos edificios obrigados deberá presentar por primeira vez o IAE no prazo máximo dun ano dende que se acade calquera das circunstancias que motivan a obriga de presentación (catalogación ou antigüidade superior a 50 anos), sen necesidade de que se lle efectúe un requirimento expreso.

No suposto de que o Concello opte por requirir expresamente, poderá establecerse de forma motivada un prazo inferior de presentación.

2. No caso de que a propiedade teña que executar obras para obter un resultado favorable no IAE, e estas obras estean suxeitas a título habilitante, suspenderase o cómputo do prazo para a presentación dende a solicitude de licenza ou dende



a presentación da comunicación previa. Para este efecto, a propiedade deberá presentar por rexistro unha certificación asinada polo técnico contratado para a elaboración do IAE na que conste que o título solicitado ou presentado abrangue todas as obras necesarias para obter ese resultado favorable.

A suspensión manterase durante o prazo de execución fixado na licenza concedida ou na comunicación previa presentada; e se na comunicación previa non se especifica prazo ningún, durante un período máximo de seis meses. E levantarase automaticamente ao vencemento do dito prazo de execución.

3. O prazo para presentar o IAE quedará suspendido en tanto estea en tramitación un procedemento de ruína. Se a resolución deste implicara unha orde de rehabilitación, a suspensión manterase ata que o inmovible sexa rehabilitado; levantándose automaticamente cando se asine a certificación final de obra da rehabilitación, sen necesidade de emitir un novo requirimento.

#### **Artigo 43. Alcance do IAE.**

O IAE deberá realizarse sobre a totalidade do edificio, e no caso de edificios con varios portais poderá presentarse un informe por cada portal, agás no suposto de que compartan espazos ou elementos comúns que non sexan susceptibles de avaliación individual.

#### **Artigo 44.–Medidas urxentes.**

Se o técnico informante constata durante a inspección necesaria para elaborar o IAE serios indicios da existencia de deficiencias que poidan pór en risco a seguridade do edificio e/ou das persoas, deberá comunicarllo á propiedade de forma inmediata para que esta adopte as medidas preventivas que o propio técnico propoña. No IAE deberá facerse constar no apartado correspondente a efectiva adopción destas medidas.

Se para a execución desas medidas fose necesario requirir dunha intervención municipal que afecte á vía pública, o técnico deberá comunicalo coa maior brevidade, sen prexuízo da necesidade de obter as correspondentes autorizacións.

#### **Artigo 45.–Efectos da presentación do IAE.**

1. Se a conclusión do IAE é favorable, ademais da certificación establecida na normativa autonómica, o Concello facilitaralle á propiedade do edificio un elemento identificativo que acreditará que o inmovible ten un IAE favorable así como a súa vixencia, que se colocará nun lugar visible da fachada.

2. Se a conclusión do IAE é desfavorable, xerará a apertura dun procedemento de deficiencias ou, de ser o caso, de ruína dos regulados no título I desta ordenanza, coa obriga de pagar a taxa correspondente á tramitación dese procedemento consecutivo.

#### **Artigo 46.–Vixencia do IAE.**

A vixencia do IAE será de dez anos contados dende a data da sinatura do técnico que o subscribe, tanto no caso de informes con resultado favorable como nos de resultado desfavorable; debendo presentarse o novo IAE dentro do ano natural seguinte ao día do vencemento desa vixencia.

#### **Artigo 47.–Incumprimento.**

O incumprimento do deber de presentar o IAE no tempo e na forma establecidos terá a consideración de infracción urbanística co carácter e as consecuencias que lle atribúe a normativa autonómica.

Para este efecto, a potestade sancionadora exercerase polo Concello mediante o procedemento establecido na lexislación básica reguladora do procedemento administrativo común. Para graduar a contía da sanción, considerarase circunstancia agravante a persistencia no incumprimento.

#### **Artigo 48.–Forma de presentación do IAE.**

1. O IAE deberá presentarse na forma e nas condicións establecidas na normativa autonómica e tendo en conta o establecido no artigo 2.2 desta ordenanza; debendo incluír un plano de situación a escala 1:1.000 obtido do Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) e fotografías en cor do exterior (fachadas, cuberta, patios) e dos espazos interiores e instalacións de uso común do edificio.

No suposto dun IAE con resultado desfavorable, incluíranse tamén fotografías en cor das deficiencias causa dese resultado.

2. No suposto de que o inmovible estea suxeito ao réxime de propiedade horizontal, admitirase a súa presentación por unha persoa distinta do representante legal da comunidade de propietarios sempre que se achegue unha autorización para este efecto asinada pola persoa que posúa a dita condición de representante, que deberá así mesmo acreditarse.

### Disposición transitoria primeira. Prazos de presentación do primeiro informe de avaliación posterior á entrada en vigor da norma autonómica

Tras ter en conta o establecido na disposición transitoria primeira do Decreto 61/2021, do 8 de abril, polo que se regula o informe de avaliación dos edificios (IAE) e se crea o Rexistro galego destes informes (REGIAE) así como no título II da presente ordenanza, establécense os seguintes prazos para presentar o primeiro IAE:

Edificios obrigados	Prazo de presentación
Edificios de calquera uso (agás os non residenciais das normas zonais 6 e 7) que teñan máis de 50 anos na data da entrada en vigor desta ordenanza	Ata o 20/05/2024, segundo a disposición transitoria primeira do Decreto 61/2021 ou, de ser o caso, o prazo que fixe a norma que a modifique ou substitúa
Edificios catalogados de menos de 50 anos na data da entrada en vigor desta ordenanza	Ata o 20/05/2024, segundo a disposición transitoria primeira do Decreto 61/2021 ou, de ser o caso, o prazo que fixe a norma que a modifique ou substitúa
Edificios de calquera uso (agás os non residenciais das normas zonais 6 e 7) que acaden a antigüidade de máis de 50 anos con posterioridade á entrada en vigor desta ordenanza	0 prazo do ano natural seguinte á data na que cumpran os 50 anos
Edificios de calquera uso que se cataloguen con posterioridade á entrada en vigor desta ordenanza	0 prazo do ano natural seguinte á data na que se cataloguen

Estes prazos de presentación rexerán agás no suposto de que o Concello lle efectúe un requirimento expreso á propiedade que conteña un prazo inferior segundo o establecido no artigo 42.1 desta ordenanza, en cuxo caso será este o aplicable.

### Disposición transitoria segunda. Informes de avaliación e inspeccións técnicas de edificios anteriores á entrada en vigor da norma autonómica

Respecto da vixencia e efectos dos informes de avaliación e das inspeccións técnicas de edificios elaborados de conformidade coas anteriores normativas, estarase ao sinalado nas disposicións transitorias segunda e terceira do Decreto 61/2021, do 8 de abril, polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o Rexistro galego de informes de avaliación de edificios.

Para a aplicación do establecido nas referidas disposicións transitorias, as persoas propietarias deberán requirirles aos técnicos que asinaron os informes de avaliación e de inspeccións técnicas de edificios elaborados cos modelos anteriores que lles subministren o documento presentado no seu día en formato electrónico, co fin de presentalo neste formato no rexistro de entrada municipal para a súa posterior inscrición no REGIAE; debendo completalo, de ser o caso, cos aspectos que esixe o actual IAE que non figuraran no modelo anterior (en particular, avaliación da eficiencia enerxética e da accesibilidade).

### Disposición derogatoria

Derrógase o Texto refundido da ordenanza de conservación e rehabilitación de inmobles aprobado definitivamente polo Pleno do Concello o 10/11/2011, publicado no Boletín Oficial da Provincia da Coruña núm. 226, do 28/11/2011.

A Coruña, a 15 de marzo do 2022.

A alcaldesa, PD.

A directora da Área de Urbanismo

(Decretos 3847/2019, do 26/06/2019, e 4852/2019, do 20/08/2019, publicados no BOP respectivamente, núm. 124, do 03/07/2019 e núm. 161, do 27/08/2019)

María Hernandez García

2022/1343