

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Rehabilitación e Vivenda

Aprobación definitiva de la Ordenanza de Conservación y Rehabilitación de Inmuebles (texto en castellano)

ANUNCIO

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES

El Ayuntamiento de A Coruña, en la sesión ordinaria del Pleno celebrada el 2 de diciembre de 2021, aprobó inicialmente la Ordenanza de conservación y rehabilitación de inmuebles.

De conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, el citado acuerdo se sometió a información pública por el plazo de treinta días, contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de A Coruña, publicación que tuvo lugar el día 16 de diciembre de 2021. Asimismo, el anuncio se publicó en la misma fecha en un diario de los de mayor difusión y estuvo expuesto al público en el tablón de edictos municipal entre el 17 de diciembre de 2021 y el 28 de enero de 2022, ambos incluidos.

Durante dicho plazo se recibió un único escrito de reclamaciones o sugerencias.

El Ayuntamiento de A Coruña, en la sesión ordinaria del Pleno celebrada el 10 de marzo de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Estimar parcialmente las reclamaciones presentadas por registro telemático el 27/01/2022 por B.A.G. (código de asiento RMPE1604UK) respecto del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 02/12/2021 de aprobación inicial de la Ordenanza de conservación y rehabilitación de inmuebles.

Segundo.—Rectificar de oficio los errores materiales detectados en el texto de la antedicha ordenanza de conservación y rehabilitación de inmuebles según el documento adjuntado como subsanación de errores en esta sesión, modificando en sus extremos contenidos el texto dictaminado en Comisión.

Tercero.—Aprobar definitivamente la Ordenanza de conservación y rehabilitación de inmuebles, con las modificaciones resultantes de los dos apartados anteriores que constan en los textos que se adjuntan a este acuerdo como anexos (CSV: OX61 6M3Z 6A1I 5H6J OLU4 para la versión en gallego y CSV: 5E4C 5U06 0U5Y 1H5T OX69 para la versión en castellano).

Cuarto.—Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de A Coruña el texto completo de la referida ordenanza, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local; estableciendo su entrada en vigor una vez tenga lugar esa publicación y transcurra el plazo previsto en el artículo 65.2 de la misma ley.

En cumplimiento de lo establecido en el referido artículo 70.2 de la Ley de bases del régimen local, se publica en este acto el texto completo de la Ordenanza de conservación y rehabilitación de inmuebles aprobada definitivamente el 10 de marzo de 2022; que entrará en vigor una vez transcurra el plazo de los 15 días hábiles siguientes al de esta publicación conforme a lo señalado en el antedicho artículo 65.2 de la ley citada.

Contra el acuerdo transcrito, por tratarse de la aprobación de una disposición administrativa de carácter general, no cabrá recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas). No obstante, podrá ser impugnado ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia en un plazo máximo de dos meses, que se contarán desde el día siguiente al de la publicación de esta disposición (artículos 10.1.b) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa).

ORDENANZA DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO I: CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Capítulo I: DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Capítulo II. CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y DE REHABILITACIÓN

Capítulo III: DECLARACIÓN DE RUINA

Capítulo IV: MEDIDAS POR INCUMPLIMIENTO

TÍTULO II. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (LOUGA), regulaba entre los medios de intervención en la edificación el deber de conservación de los inmuebles, la inspección periódica de las construcciones y la declaración de ruina. Sobre la base de esta ley, el Ayuntamiento de A Coruña reguló esta materia, primero en la Ordenanza sobre la conservación de los edificios y ruinas que aprobó el Pleno del Ayuntamiento el 01/03/2004 (BOP de 15/03/2004), después en la Ordenanza de conservación y rehabilitación de inmuebles aprobada por el mismo órgano el 30/10/2006 (BOP de 17/11/2006) y finalmente en el Texto refundido de esa ordenanza aprobado el 10/11/2011 (BOP de 28/11/2011), este último aún en vigor en esta parte.

En concreto, en este texto refundido se regulan los siguientes procedimientos derivados del deber legal de conservación y rehabilitación que recae sobre los propietarios de los inmuebles:

- Los que tienen por objeto la subsanación de sus deficiencias de conservación y/o mantenimiento (título II).
- Los relativos a la inspección técnica de los edificios (ITE) (título III).
- Los procedimientos de declaración de ruina (título IV).
- La ejecución subsidiaria (capítulo III del título II).
- El registro de solares y edificios a rehabilitar (título V).

En efecto, el texto refundido actualmente en vigor se mantiene en su redacción originaria en lo que respecta a los procedimientos vinculados al deber de conservación, en tanto que las únicas modificaciones que en él se efectuaron, en los años 2017 y 2018, afectaron a su título VI, en el que se regulaban las ayudas a la rehabilitación. Asimismo, su artículo 1, segundo párrafo, artículos 9 y 10, ese título VI (artículos 84 al 110), el título VII (artículos 111 al 119), dedicado al fomento de obras de accesibilidad y soterramiento de cableado, y sus disposiciones adicionales primera, segunda, tercera y quinta, fueron derogados expresamente por la Ordenanza municipal reguladora de la concesión de ayudas para la conservación y rehabilitación de edificios de viviendas aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2020 (BOP de 19/10/2020).

Por lo que se refiere a la normativa que el texto refundido venía a desarrollar en la materia de conservación, se vio afectada por varias normas posteriores.

En primer lugar, la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (DOG núm. 34, de 19/02/2016 y BOE núm. 81, de 04/04/2016), que derogó, entre otras, la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, y el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (DOG núm. 213, de 09/11/2016), que aprueba el reglamento de desarrollo de la antedicha Ley 2/2016, en vigor desde el 19/03/2016 y el 09/12/2016, respectivamente, establecen en el capítulo I de su título VI la obligación de los propietarios de los edificios de conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles; atribuyéndoles a los ayuntamientos la competencia para dictar órdenes de ejecución que obliguen a las personas propietarias de los bienes inmuebles a realizar las actuaciones necesarias para dar debido cumplimiento a dicha obligación.

Con este fin, regulan las referidas órdenes de ejecución y los procedimientos de declaración de ruina, así como el registro de solares y la venta forzosa.

La aprobación de este texto legal supuso una consecuencia particularmente significativa en esta materia: la derogación del artículo 200 de la LOUGA, que era el que establecía el deber de inspección periódica de las edificaciones con el fin de determinar su estado de conservación, imponiéndole a los ayuntamientos el deber de regularlo mediante una ordenanza municipal. Esta derogación supuso que el desarrollo reglamentario municipal se quedase sin base legal; motivo por el cual inicialmente se siguieron tramitando procedimientos de esta naturaleza sobre la base de la normativa estatal en la materia, de aplicación supletoria, contenida en esa fecha en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261, de 31/12/2015), que venía a reproducir

en este punto lo previsto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE núm. 153, de 27/06/2013), que regulaba el informe de evaluación de edificios (IEE) y a su vez derogó la regulación anterior de la inspección técnica de edificios (ITE) contenida en el Real decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, esto es, la normativa estatal del año 2011 fue derogada por la del año 2013, y esta última por la del año 2015.

Posteriormente, en esta materia incidieron dos sentencias del Tribunal Constitucional:

- La sentencia 5/2016, de 21/01/2016 (BOE de 22/02/2016), que declaró inconstitucionales los preceptos sobre esta materia del Real decreto Ley 8/2011.
- La sentencia 143/2017, de 14/12/2017 (BOE de 17/01/2018), que declaró inconstitucional la regulación del IEE de la Ley 8/2013, extendiéndose a la contenida en el Real decreto legislativo 7/2015 en cuanto reproducción de aquélla.

Tras estas sentencias, sólo se mantuvo vigente el artículo 29.1 del Real decreto legislativo 7/2015, que sigue permitiendo a la Administración competente requerirles a los propietarios que acrediten el estado de conservación del edificio, el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y el grado de eficiencia energética; si bien los dos primeros aspectos exclusivamente de competencia autonómica, y el tercero de competencia estatal.

Todo lo que antecede, esto es, la derogación del artículo 200 de la LOUGA y la declaración de inconstitucionalidad de la normativa estatal en la materia, supuso, en conclusión, que desde el 19/03/2016 no teníamos en Galicia normativa propia que amparase la exigencia de las inspecciones periódicas de los edificios.

Este vacío normativo se llenó con la entrada en vigor de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia (DOG núm. 83, de 02/05/2019 y BOE núm. 126, de 27/05/2019), que tuvo lugar el 22/05/2019, y que introduce en el capítulo II de su título preliminar (artículos 5 al 10) la regulación del informe de evaluación de los edificios (IEE), definiéndolo como el instrumento que acredita la situación en la que se encuentra un edificio en relación a su estado de conservación, al cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad y a su grado de eficiencia energética y atribuyéndole a los ayuntamientos la competencia para velar por el cumplimiento de la obligación de redactar estos informes.

El contenido obligatorio que establece este texto legal para el informe resulta de mayor amplitud que los anteriores informes de la ITE, en tanto que no sólo incluye la evaluación del estado de conservación del edificio (su estado general, el de sus elementos estructurales y constructivos y el de las instalaciones que no requieran, por su normativa sectorial, inspecciones técnicas específicas, así como las patologías o deficiencias que puedan apreciarse con la inspección visual), sino también, como novedad respecto de la ITE:

- La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio,
- La certificación de la eficiencia energética de éste,
- En edificios catalogados y declarados bienes de interés cultural (BIC), la evaluación del estado de conservación de los elementos merecedores de protección,
- La evaluación de cualesquiera otras condiciones básicas de la edificación que se determinen de forma reglamentaria.

Esta Ley 1/2019 remitió el contenido detallado, estructura, alcance y efectos derivados del IEE al desarrollo reglamentario; y en esta línea y tras un período de consulta pública y después de los trámites de información pública y audiencia, se aprobó el Decreto 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro gallego de informes de evaluación de los edificios (DOG núm. 73, de 20/04/2021), que entró en vigor el 20/05/2021.

Esta nueva regulación del IEE pone de manifiesto tanto las dificultades que supuso estar durante cinco años sin base legal autonómica para exigir el deber de la inspección periódica de los edificios, con el consiguiente incremento del estado de deterioro del parque inmobiliario de la ciudad, como la necesidad inmediata de pasar a ejercer la nueva competencia de velar por la presentación de los informes de evaluación de los edificios, la cual debería suponer con el transcurso de los próximos años que se alcance un mayor control en la materia y esto a su vez traiga consigo una considerable reducción en el número de procedimientos de reparación de deficiencias y de declaración de ruina.

Sobre la base de cuanto antecede resulta, por consiguiente, necesario aprobar una nueva ordenanza, tanto para adaptar la regulación contenida en la anterior a las modificaciones que introdujeron las normas mencionadas como para depurar su redacción después de haberse derogado de forma expresa parte de su articulado, en suma, para dotar de seguridad jurídica a los procedimientos que se tramitan en la materia. De hecho, en la actualidad se está interpretando el articulado de la ordenanza vigente en conjunción con las normas de superior jerarquía para determinar qué partes entran en contradicción o directamente están derogadas de forma tácita.

Asimismo, resulta preciso solucionar ciertas incidencias que se producen en la tramitación ordinaria de esos procedimientos, motivadas ya no sólo únicamente por los cambios de regulación, sino por diversas disfunciones derivadas del elevado volumen de denuncias y solicitudes que se reciben que no van acompañadas de la documentación necesaria, lo que obliga a hacer numerosos requerimientos de subsanación; de la falta de la necesaria adaptación a la normativa de la administración electrónica por parte de personas obligadas; de la pretensión de utilización de estos procedimientos para abordar cuestiones que pertenecen al ámbito del derecho privado... Disfunciones, en síntesis, que dificultan alcanzar la eficacia y eficiencia necesarias en el ejercicio de las competencias municipales en la materia.

El objetivo principal de la nueva ordenanza es, por tanto, adaptar la regulación municipal de los procedimientos que tienen por objeto el cumplimiento de los deberes de conservación de los inmuebles a la actual normativa autonómica. Al mismo tiempo, se pretende:

- Agilizar la tramitación de los procedimientos.
- Precisar la documentación que las personas interesadas deben presentar con sus solicitudes e incidir en el cumplimiento por éstas de los requerimientos impuestos por la normativa de administración electrónica.
- Deslindar los asuntos de la competencia municipal de los que deben tramitarse en la vía civil.
- Adaptar los supuestos legales de ruina a la normativa en vigor.
- Simplificar la regulación de los supuestos de ejecución subsidiaria por razones de urgencia.
- Precisar y desarrollar las cuestiones que el nuevo decreto del informe de evaluación de edificios, que sustituye a la anterior ITE, deja al criterio municipal.
- Establecer el inventario municipal de los inmuebles respecto de los cuales se dicte la declaración de incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.
- Regular las medidas aplicables en el caso de incumplimiento de dichos deberes.

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.–Objeto.

Es objeto de esta ordenanza regular, para el municipio de A Coruña, la obligación de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios, con el fin de mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público, garantizándose las condiciones requeridas para su habitabilidad y uso efectivo, así como las medidas por incumplimiento de dichas obligaciones. Se regulan, asimismo, la determinación de los supuestos legales de ruina de los inmuebles y el informe de evaluación de los edificios.

Artículo 2.–De las personas obligadas.

1. El deber de cumplimiento de las obligaciones reguladas en esta ordenanza recae en los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios.

En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, la responsabilidad recaerá sobre la comunidad de propietarios si la obligación se refiere a elementos comunes.

2. Conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, en el supuesto de que la propiedad y/o las personas que actúan en representación de ésta estén incluidas entre los sujetos obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones públicas, los escritos que aporten a los procedimientos regulados en esta ordenanza deberán presentarlos en un registro telemático y ser firmados con un certificado de firma electrónica. Por lo mismo, todas las notificaciones que se dirijan a estas personas en estos procedimientos se efectuarán de forma exclusiva por medios electrónicos, a cuyo efecto se les enviará el aviso de su puesta a disposición en la sede electrónica del Ayuntamiento de A Coruña a la dirección de correo electrónico que conste en el expediente.

Artículo 3.–Competencia.

La competencia para la tramitación y resolución de los procedimientos relativos al cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a la Alcaldía, pudiendo delegarse en el área de gobierno correspondiente.

Artículo 4.–Participación.

Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a los que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación del vecindario a través de sus entidades representativas en los términos establecidos en la legislación estatal y en la normativa municipal de transparencia.

Asimismo, la Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas entidades en los supuestos en los que la problemática social lo aconseje.

TÍTULO I: CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Capítulo I.-DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 5.-Contenido del deber de conservación.

1. El deber de conservación abarca las actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público de los inmuebles e instalaciones, sin que esto suponga alteración de su estructura o distribución interior ni de sus características formales.

A este efecto, se entiende por condiciones de:

- Seguridad: aquellas que garanticen que no hay riesgo para las personas ni para los bienes, tanto respecto del propio inmueble como respecto de los colindantes y en particular hacia la vía pública, así como que no se incremente el estado de deterioro del inmueble.
- Salubridad: aquellas que garanticen la estanqueidad en las fachadas, cubiertas y terrenos y el correcto estado de las instalaciones de fontanería y saneamiento del inmueble, en tal forma que se asegure su aptitud para servir al uso al que se destinan.
- Funcionalidad: aquellas que garanticen que los elementos constructivos del inmueble están sirviendo para el fin para el que fueron previstos.
- Ornato público: aquellas que garanticen que las fachadas y en general elementos de cierre hacia la vía pública mantengan un estado tal que no afecte negativamente a la imagen urbana, mediante limpieza, pintura, reparación y/o reposición de sus materiales de revestimiento. Asimismo, el Ayuntamiento podrá incluir en esta obligación la de adaptar las edificaciones al contorno.

En los inmuebles catalogados, el cumplimiento efectivo de estas condiciones se ajustará en todo caso a los condicionantes y determinaciones que impone la normativa de protección específica, delimitada en la legislación de patrimonio y en los instrumentos de planeamiento.

2. Para los solares y parcelas, el deber de conservación incluye:

- a) La obligación de vallado o cerramiento según lo exigido por el planeamiento municipal; entendiéndose en este sentido como cerca de material resistente la ejecutada en fábricas de ladrillo o bloque revocadas y pintadas de forma que contribuyan al ornato de la ciudad, siendo obligatoria una puerta de acceso al interior. En el caso específico de los polígonos, se permitirá el vallado provisional por el límite de la parcela hasta el momento en que se desarrolle la actuación urbanística.
- b) La obligación de tratamiento de su superficie, eliminando elementos o situaciones que puedan generar riesgo.
- c) La obligación de mantenimiento de las debidas condiciones de limpieza y salubridad.

Artículo 6.-Contenido del deber de rehabilitación.

1. El deber de rehabilitación incluye las actuaciones sobre un inmueble que mejoren sus condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, eficiencia energética y ornato, o supongan modificación de sus elementos fundamentales, de su distribución interior o de sus características formales.

2. A los efectos de esta ordenanza, el antedicho deber afecta a:

- a) Los inmuebles catalogados y los que tengan atribuido algún tipo de protección específica.
- b) Los que se encuentren incluidos en ámbitos urbanos que cuenten con planes o programas para la realización conjunta de obras de rehabilitación, regeneración y/o renovación.
- c) Los inmuebles en los que el volumen o la extensión de las deficiencias de conservación sean de tal entidad que según el criterio del servicio técnico municipal competente hagan necesaria una intervención general que deba ser abordada desde una rehabilitación.

Artículo 7.-Alcance de los deberes de conservación y rehabilitación.

1. El deber de conservación y de rehabilitación alcanza hasta la ejecución de obras cuyo importe no exceda de la mitad del valor actual de construcción de un edificio de nueva planta, equivalente al original con relación a las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser destinado legalmente al uso que le sea propio.

2. En los supuestos de inmuebles catalogados, así como en los casos en los que el Ayuntamiento considere que el interés general así lo justifica, la administración municipal podrá asumir el coste de las obras que excedan de dicho límite del deber de conservación al amparo de convenios, ayudas públicas o fórmulas de colaboración económica que se puedan establecer a este efecto.

Artículo 8.-Medidas de fomento.

Para facilitar el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos anteriores, se podrán establecer ayudas públicas, reguladas en las correspondientes convocatorias conforme a la normativa aplicable en materia de subvenciones.

Asimismo, se podrán formalizar convenios de colaboración con entidades públicas o privadas con el fin de alcanzar los objetivos de esta ordenanza.

Capítulo II.-CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y DE REHABILITACIÓN

Artículo 9.-Órdenes de ejecución.

La Administración municipal dictará órdenes de ejecución con el objeto de requerir a las personas obligadas la realización de las actuaciones que permitan alcanzar el cumplimiento de la obligación de conservación y rehabilitación definida en esta ordenanza, sin perjuicio de la competencia de la Administración autonómica en materia de protección del patrimonio cultural.

Artículo 10.-Iniciación del procedimiento.

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación o rehabilitación podrá iniciarse de oficio por acuerdo del órgano competente o a solicitud de una persona interesada.

2. Se dictará el acuerdo de iniciación de oficio en los siguientes casos:

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

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

c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección o del informe de evaluación concluyan un resultado desfavorable respecto del estado de conservación y/o rehabilitación del edificio.

d) Por denuncia.

3. Cuando el procedimiento se inicie a solicitud de una persona interesada, deberá aportarse la siguiente documentación:

a) El documento o documentos que acrediten la relación de dicha persona con el inmueble, así como los datos de contacto a los efectos de notificaciones, tanto de la propiedad del inmueble como de la propia persona que formula la solicitud.

b) Localización concreta del inmueble, especificando su dirección completa y la referencia catastral.

c) Determinación de las deficiencias comunicadas, mediante la presentación de documentación técnica u otra equivalente que acredite la causa y el origen de los daños así como su localización en el inmueble, incluyendo en todo caso fotografías en color.

d) En los supuestos en los que la persona que formula la solicitud esté obligada legalmente a cumplir el deber de conservación o rehabilitación, el justificante del pago de la tasa municipal correspondiente.

4. Con carácter previo al inicio del procedimiento, el órgano competente podrá llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer y valorar las circunstancias del caso concreto y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia o no de iniciar el procedimiento.

Cuando del resultado de estas actuaciones previas se deduzca que la cuestión denunciada o comunicada no es de la competencia de la administración municipal, se trasladará a la Administración que se estime competente y se comunicará este traslado a la persona denunciante o interesada a los efectos oportunos.

Artículo 11.-Inspección.

1. En aplicación del deber general de colaboración con la administración que impone a las personas la normativa que regula el procedimiento administrativo común, las personas propietarias de los inmuebles y, en su caso, las ocupantes tienen la obligación de facilitar al personal técnico municipal el acceso a las zonas o partes del inmueble que sea necesario inspeccionar para la emisión del correspondiente informe técnico, en las condiciones necesarias de seguridad y salubridad que permitan una correcta inspección.

2. En el supuesto de que no se permita este acceso, se solicitará la preceptiva autorización judicial de entrada.

3. Se podrán efectuar cuantas inspecciones considere necesarias el servicio técnico municipal durante la tramitación del procedimiento, según las circunstancias que concurran en cada caso.

4. En el caso de que el expediente se abriera a solicitud de persona interesada y ésta sea la obligada a facilitar el acceso, podrá darse por desistida su solicitud en el supuesto de que no lo facilite; salvo en el supuesto de que los técnicos municipales deduzcan de la documentación aportada que concurren circunstancias de riesgo, en cuyo caso se solicitará la preceptiva autorización judicial de entrada.

Artículo 12.-De los informes.

1. Antes de dictar una orden de ejecución, los servicios municipales deberán emitir un informe técnico y un informe jurídico.

2. Una vez abierto el expediente, el órgano instructor solicitará la emisión de un informe técnico sobre su objeto, que contendrá los siguientes extremos:

a) Localizar y describir el inmueble o inmuebles afectados y su referencia catastral.

b) Su situación urbanística con relación a lo solicitado.

c) Describir los daños o deficiencias que se aprecien relativas a lo regulado en esta ordenanza.

d) Recomendar las actuaciones necesarias encaminadas a subsanar los daños o deficiencias detectadas en el inmueble o a su rehabilitación y, en su caso, definir las medidas de seguridad que se deben adoptar y el plazo para su cumplimiento

e) Indicar si la ejecución de esas actuaciones se debe realizar bajo dirección facultativa.

f) Cualquier otra situación que pueda ser condicionante para dictar la orden de ejecución.

3. Tras la emisión del informe técnico, se redactará el informe jurídico, que contendrá:

a) Los antecedentes, especificando también si consta algún título habilitante (licencia urbanística/comunicación previa), así como otros posibles expedientes relacionados con el inmueble.

b) Los fundamentos jurídicos, especificando la normativa aplicable.

c) La propuesta de resolución, que incluirá las medidas preventivas que, en su caso, se deben adoptar, el plazo para su ejecución y las consecuencias de su incumplimiento, así como la audiencia previa a la orden de reparación de las deficiencias.

Artículo 13.-Resolución.

1. Después de emitirse los informes técnico y jurídico a los que hace referencia el artículo anterior, se dará el trámite de audiencia a las personas interesadas por un plazo no inferior a 10 días ni superior a 15. Una vez informadas las alegaciones presentadas, el órgano competente dictará la resolución que pone fin al procedimiento.

2. La resolución contendrá la determinación de las obras que se deben realizar para subsanar las deficiencias observadas o, de ser el caso, para la rehabilitación integral del inmueble de acuerdo con lo manifestado en el informe técnico, ordenando a las personas obligadas su ejecución con indicación del plazo en que se han de llevar a efecto. Se señalarán, asimismo, los efectos del incumplimiento, sin perjuicio del inicio del correspondiente procedimiento sancionador.

3. La emisión de dichas órdenes no exime del deber de obtener el título habilitante que resulte preceptivo en función de la actuación que se tenga que desarrollar; en atención a lo cual la propia orden incluirá el requerimiento dirigido a la propiedad para que presente la solicitud de licencia urbanística o la comunicación previa correspondiente según la entidad de las obras o medidas que se deben ejecutar y conforme a lo regulado en la normativa vigente en materia urbanística.

Artículo 14.-Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

1. Las órdenes de ejecución deberán cumplirse en sus propios términos y en las condiciones establecidas en la propia orden. A este efecto, una vez dictada la resolución, se podrán emitir y/o reiterar los requerimientos que sean necesarios para alcanzar su íntegra ejecución.

2. El cumplimiento de las órdenes de ejecución deberá acreditarse mediante la presentación de la documentación que en la propia orden se especifique en función de la entidad de las obras que se deban realizar, incluyendo en todo caso fotografías en color.

En el supuesto de que se haya ordenado la ejecución de medidas o trabajos bajo la dirección de personal técnico competente, no se entenderá cumplida la orden en tanto no se aporte el correspondiente documento técnico acreditativo.

Sobre la base de esa documentación, se podrá solicitar al servicio técnico municipal que efectúe una inspección de comprobación del cumplimiento de lo ordenado.

Artículo 15.-Plazo para resolver el procedimiento.

1. El plazo máximo para dictar y notificar la orden de ejecución será de seis meses. Este plazo se computará, en los procedimientos de oficio, desde el acuerdo de su iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de una persona interesada, se considerará iniciado el procedimiento desde la fecha de entrada en el registro del órgano competente para tramitarlo de la documentación completa indicada en el artículo 10.3 de esta ordenanza.

2. El plazo indicado en el apartado anterior se podrá suspender por el tiempo que medie entre los requerimientos de subsanación de documentación que se efectúen durante la tramitación del procedimiento y la efectiva presentación de la documentación solicitada.

3. El vencimiento del plazo resultante de lo establecido en los dos apartados anteriores sin que se haya notificado la resolución expresa producirá los efectos previstos en la normativa autonómica aplicable.

Artículo 16.-Medidas de seguridad.

1. En los supuestos en los que de la documentación aportada o de la inspección municipal realizada se desprenda la existencia de una situación de riesgo, se ordenarán las medidas de seguridad que se estimen oportunas para evitarlo sin necesidad de ajustarse a la tramitación del procedimiento establecida en los artículos anteriores, prescindiendo en particular del trámite de audiencia previa.

2. Dichas medidas serán las que se establezcan en el informe técnico municipal, pudiendo autorizarse otras equivalentes con el mismo fin que pueda proponer la propiedad mediante la presentación de un informe firmado por personal técnico competente.

Asimismo, se podrá ordenar mantener un control sobre las medidas adoptadas en tanto persista la situación de riesgo y/o en tanto no se ejecuten los trabajos de reparación o rehabilitación necesarios. Este control deberá efectuarse bajo la correspondiente supervisión técnica en el supuesto de que así se haya exigido en la propia orden.

3. En el caso particular de que se dicten órdenes de medidas de seguridad que afecten a elementos protegidos, se respetarán en su ejecución, en todo caso, los condicionantes que imponga su catalogación.

Artículo 17.-Actuaciones urgentes.

1. Si un servicio municipal apreciara la existencia de un peligro grave y/o inminente, podrá prescindir de esta tramitación y adoptará las medidas que estime justificadamente necesarias para evitarlo en ejecución subsidiaria; medidas de las que se dará cuenta mediante informe al servicio competente para la apertura del correspondiente expediente.

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

3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.3 de esta ordenanza.

4. Las órdenes verbales que emitan los técnicos municipales en el ejercicio de sus funciones en estas actuaciones serán ejecutivas tras su emisión, computando el plazo para su cumplimiento desde ese momento, sin perjuicio de su posterior confirmación formal en acuerdo expreso que ratifique la necesidad de la medida.

Artículo 18.-Actuaciones en restos de edificaciones.

En el supuesto de que el objeto de la orden sea la demolición de restos de edificaciones que por su estado ya no constituyan un inmueble, no será precisa la tramitación de un procedimiento de ruina, sino que se dictará la orden de ejecución conforme a lo previsto en este capítulo, incluyendo el requerimiento del correspondiente título habilitante para dicha demolición. En los casos en los que el servicio técnico municipal aprecie que concurre alguna situación de peligro, sólo se exigirá el nombramiento de una dirección técnica competente para la ejecución de la demolición ordenada.

Capítulo III.-DECLARACIÓN DE RUINA**Artículo 19.-Declaración de ruina.**

1. Cuando de oficio o tras la solicitud de una persona interesada resulte que un edificio pudiera encontrarse en un supuesto legal de ruina, el Ayuntamiento tramitará un procedimiento contradictorio con audiencia de la propiedad y de las personas moradoras, salvo que concurra una situación de peligro inminente que impida esta tramitación ordinaria.

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

a) Ruina económica: cuando por los daños que presente el inmueble el coste económico de las obras necesarias de reparación exceda de la mitad del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares en cuanto a su dimensión, uso y calidad, empleando la tecnología y los materiales actuales, excluido el valor del suelo.

b) Ruina técnica: cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de los elementos estructurales fundamentales, o alguno de sus elementos o materiales presenten daños que comprometan su estabilidad, y su recuperación no sea posible por los medios técnicos normales, es decir, los de uso común o frecuente para ejecutar las obras de reparación de que se trate.

Artículo 20.-Ruina económica.

1. Se entiende por obras de reparación necesarias, exclusivamente, aquéllas que consistan en reponer el edificio a las condiciones preexistentes de seguridad, funcionalidad y salubridad. A los efectos de evaluar el coste de estas obras en una declaración de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios y a la ventilación de las habitaciones y, en general, la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente, no se tendrán en cuenta por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar a su estado ruinoso. Para la determinación de este coste se tomará como referencia el cuadro de precios contenido en la base de datos de la construcción de Galicia.

2. A los efectos de determinar si el coste económico de las obras de reparación necesarias excede de la mitad del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, se empleará la siguiente fórmula:

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

Donde:

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

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

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

Si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde aquél en el que se aprobó el último módulo básico de construcción sin que se actualizase, se corregirá éste por aplicación del índice de costes del sector de la construcción publicado por el órgano de la Administración competente por los años completos transcurridos.

Artículo 21.-Ruina técnica.

Se considerará que un edificio presenta un agotamiento generalizado de los elementos estructurales fundamentales cuando éstos no admiten consolidación o refuerzo y sea necesario sustituirlos o reconstruirlos en una extensión tal que afecten al funcionamiento normal del inmueble.

A este efecto, tendrán la consideración de elementos estructurales fundamentales los que tienen una función portante y resistente que garantice la estabilidad del inmueble, así como la cubierta, los cerramientos exteriores y los elementos comunes de acceso y uso del inmueble.

Artículo 22.-Ruina inminente.

1. Una edificación o construcción o parte de ella se encuentra en situación de ruina inminente cuando la gravedad, evolución y extensión de los daños que presenta tengan carácter irreversible, las medidas de seguridad necesarias no eliminen el peligro existente, resulten desproporcionadas o su adopción suponga un riesgo mayor, y la demora en su demolición agrave la situación de peligro para personas y/o bienes.

2. En el supuesto de inmuebles catalogados en situación de ruina inminente se especificará qué partes del inmueble deben ser demolidas por su peligrosidad, priorizando la conservación de los elementos específicamente protegidos, de ser técnicamente posible; sin perjuicio de la depuración de las responsabilidades en las que haya incurrido la propiedad por el incumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 23.-Ruina parcial.

En los casos en los que la edificación estuviera constituida por dos o más cuerpos independientes o autónomos, arquitectónicamente separados y susceptibles de considerarse aisladamente, se podrá declarar la ruina parcial de los cuerpos

constructivos afectados. A este efecto, se considerará que una parte es independiente o autónoma cuando resulte posible su demolición sin repercutir en el estado de la parte no afectada del inmueble.

Artículo 24.-Iniciación del procedimiento.

1. El procedimiento para la declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada.
2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de persona interesada, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Datos de identificación del inmueble, escritura de propiedad, certificación catastral y plano de situación.
 - b) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas.
 - c) Relación de personas moradoras, cualquiera que sea el título de posesión, y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si las hubiere y, de ser el caso, copia de los contratos suscritos por la propiedad con aquéllas.
 - d) Dictamen expedido por técnico/a competente en el que se hagan constar, como mínimo, los siguientes aspectos:
 - Descripción del estado físico del inmueble y de las causas en las que se funda la solicitud de ruina, así como de las obras necesarias para reparar los daños que presente, con expresa mención de su situación urbanística y, en su caso, de su nivel de protección.
 - En el supuesto de ruina económica, valor de las obras de reparación necesarias y valor de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares en cuanto a su dimensión, uso y calidad, empleando la tecnología y los materiales actuales, excluido el valor del suelo.
 - Planos de planta o de las diferentes plantas del inmueble, debidamente acotados, con cuadro de superficies construidas por usos.
 - Certificado con descripción de las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, medidas de seguridad que por causa de los daños descritos se hayan adoptado en éste o en su caso las razones de su no adopción y manifestación expresa de si el edificio ofrece garantías de seguridad para sus ocupantes y los terceros.
 - e) Acreditación del pago de la tasa municipal correspondiente.

En el supuesto de que tras la revisión de la documentación presentada se aprecie que ésta no se ajusta a lo establecido en este apartado, se efectuará el correspondiente requerimiento de subsanación, con los efectos establecidos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

3. Cuando el expediente de ruina se abra de oficio, tras la presentación de una denuncia o por la remisión de un informe de otro servicio, con anterioridad a la iniciación del procedimiento, el órgano competente podrá llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer y valorar las circunstancias del caso concreto y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia o no de iniciar el procedimiento. Entre estas actuaciones previas podrán incluirse, según las circunstancias concurrentes en cada caso:

a) La apertura de un período de información previa, en el que se requerirá a la propiedad que aporte la relación de personas moradoras y titulares de derechos reales, así como la documentación necesaria para identificar la construcción, según lo indicado en el apartado precedente.

b) La emisión de un informe por el servicio técnico municipal con el fin de determinar si en el inmueble concurre un posible supuesto legal de ruina, si por su estado de afectación se puede tramitar el procedimiento contradictorio establecido o por el contrario se trata de una ruina inminente, así como si es necesaria la adopción de medidas de seguridad. En este informe se reflejará, asimismo, la situación urbanística del inmueble y cualquier otro condicionante que el servicio técnico considere relevante para la tramitación.

Artículo 25.-Inspección.

Se aplicará lo establecido en el artículo 11 respecto del deber de las personas propietarias y/o ocupantes de facilitar el acceso para la realización de las inspecciones técnicas que se consideren necesarias.

Artículo 26.-Puesta de manifiesto.

1. Después de iniciarse el expediente, se pondrá de manifiesto a la propiedad, a las personas moradoras y titulares de derechos reales sobre el inmueble, en el supuesto que las hubiere; trasladándoles los informes técnicos para que, en el plazo de un mes, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

2. Si el expediente afectase a un bien inmueble declarado de interés cultural, se conferirá la condición de persona interesada a la consejería competente en materia de patrimonio, notificándole la apertura y las resoluciones que se adopten.

Artículo 27.-Dictamen pericial.

1. Una vez transcurrido el plazo establecido en el artículo anterior, se solicitará al servicio técnico municipal la emisión del dictamen pericial.

2. Para la emisión de dicho dictamen, se efectuará la correspondiente inspección a todo el inmueble, a cuyo efecto se citará a las personas interesadas con el fin de que faciliten el acceso.

3. El dictamen pericial constará de los siguientes extremos:

a) Descripción del inmueble y referencia catastral.

b) Situación urbanística con relación al objeto del expediente.

c) Descripción de los daños y deficiencias que presente.

d) En el caso de la ruina económica, valoración según lo establecido en el artículo 20 de esta ordenanza.

e) Conclusión, en la que se haga referencia a si en el inmueble concurre algún supuesto legal de ruina.

f) Propuesta de las obras o medidas que resulten necesarias a la vista de dicha conclusión.

Artículo 28.-Trámite de audiencia.

1. Tras emitirse el dictamen pericial, se trasladará éste a las personas interesadas, confiriéndoles el trámite de audiencia, para que durante un plazo no inferior a 10 días ni superior a 15 efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

2. En el supuesto de que en este trámite se presente alguna alegación de contenido técnico, se solicitará el correspondiente informe técnico municipal con carácter previo a la emisión de la propuesta de resolución.

Artículo 29.-Propuesta de resolución.

Una vez efectuados los trámites anteriores, se emitirá el correspondiente informe jurídico, con contenido equivalente al indicado en el artículo 12.3; informe en el que se contestarán las alegaciones que, en su caso, consten presentadas y se formulará la consecuente propuesta de resolución del procedimiento.

Artículo 30.-Resolución.

1. Sobre la base de los referidos informes emitidos, el procedimiento finalizará con la emisión de la resolución, que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar que no concurre situación legal de ruina, ordenando las obras de reparación o de rehabilitación que sean necesarias para que el inmueble recupere las condiciones legalmente establecidas de seguridad, funcionalidad, habitabilidad y ornato público, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de esta ordenanza.

b) Declarar la situación legal de ruina, especificando el supuesto que concurre, requiriendo a la propiedad del inmueble que en un plazo de 15 días opte por su rehabilitación o por su demolición conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística, excepto en los inmuebles catalogados, en los que sólo se admitirá su rehabilitación. Una vez transcurra ese plazo sin que la propiedad se pronuncie al respecto, la Administración municipal decidirá de forma motivada cuál es la opción procedente.

2. En cualquiera de los dos casos, la resolución deberá indicar el plazo en el que se deberá solicitar la correspondiente licencia urbanística. El plazo de ejecución de las obras será el que se establezca en la resolución de concesión de la licencia.

3. En el supuesto de que de la declaración de ruina derive la necesidad de demolición del inmueble, la orden de ejecución incluirá el requerimiento de recogida de los escombros generados, el de tratamiento y limpieza de la superficie del solar o parcela resultante y, en su caso, de las medianeras, así como el de cerramiento conforme a lo exigido en el artículo 5.2 de esta ordenanza.

4. La orden de ejecución contenida en la resolución del procedimiento deberá cumplirse en sus propios términos y en las condiciones establecidas en la propia orden. A este efecto, una vez dictada la resolución, se podrán emitir y/o reiterar los requerimientos que sean necesarios para alcanzar su íntegra ejecución.

5. La resolución especificará la documentación que se deberá presentar para acreditar el cumplimiento de la orden emitida, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.2 de esta ordenanza. Especificará, asimismo, los efectos de su

incumplimiento, regulados en el capítulo IV del título I de esta ordenanza, sin perjuicio del inicio del correspondiente procedimiento sancionador en el supuesto de que aquél concurra.

6. La resolución del procedimiento será comunicada, una vez adquiera firmeza, al Registro de la propiedad para su constancia por nota al margen de la inscripción de dominio, nota por la cual se liquidará la correspondiente tasa de acuerdo con la ordenanza fiscal aplicable.

Artículo 31.-Medidas de seguridad y/o actuaciones urgentes.

1. En los expedientes de ruina abiertos de oficio, se aplicará lo dispuesto en los artículos 16 y 17 de esta ordenanza en los supuestos en los que sea necesaria la adopción de medidas de seguridad y/o la ejecución de medidas urgentes.

2. En los expedientes de ruina abiertos a solicitud de una persona interesada, las medidas de seguridad serán las establecidas en el certificado técnico que deberá aportar la propiedad junto con su solicitud de inicio del procedimiento, sin perjuicio de las que pueda considerar necesarias el servicio técnico municipal durante su tramitación. En el supuesto de que la propiedad justifique técnicamente la imposibilidad de adoptar dichas medidas, se dictarán las órdenes necesarias para garantizar la seguridad de las personas y/o de los bienes. Y en el caso de que se compruebe que las medidas propuestas no están adoptadas o bien no se acredite su adopción, podrá procederse en ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas o mediante ejecución subsidiaria a cargo de aquélla de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 35 al 37 de esta ordenanza.

Artículo 32.-Plazo para resolver el procedimiento.

1. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del procedimiento de ruina será de seis meses. Este plazo se computará, en los procedimientos de oficio, desde el acuerdo de su iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de una persona interesada, se considerará iniciado el procedimiento desde la fecha de entrada en el registro del órgano competente para tramitarlo de la documentación completa indicada en el artículo 24.2 de esta ordenanza.

2. El plazo indicado en el apartado anterior se podrá suspender por el tiempo que medie entre los requerimientos de subsanación de documentación que se efectúen durante la tramitación del procedimiento y la efectiva presentación de la documentación solicitada.

3. El vencimiento del plazo resultante de lo establecido en los dos apartados anteriores sin que se haya notificado la resolución expresa producirá los efectos previstos en la normativa autonómica aplicable.

Artículo 33.-Procedimiento de ruina inminente.

1. En el supuesto de que el informe técnico municipal concluya que un inmueble, o parte de él, se encuentra en situación de ruina inminente, se dispondrán a costa de la propiedad las medidas de seguridad necesarias en relación al riesgo existente, que podrán incluir desalojos preventivos, protección de la vía pública, de las personas y/o de los bienes, así como la demolición total o parcial del propio inmueble; garantizándose el cumplimiento de lo establecido en el artículo 22.2 para los inmuebles catalogados.

2. La orden de demolición derivada de una declaración de ruina inminente implica con carácter excepcional la concesión de la autorización para la ejecución de las obras, sin necesidad de solicitar y obtener una licencia urbanística. Para que esa autorización sea efectiva, la propiedad deberá comunicar con anterioridad al inicio de la obra el nombramiento y la aceptación del encargo de la dirección técnica facultativa para la demolición.

3. La ejecución de la demolición deberá iniciarse en el plazo máximo de cinco días (o en el plazo menor que se establezca en los casos de emergencia), debiendo comunicarse este inicio al Ayuntamiento. El plazo de ejecución será el que establezca el informe técnico municipal según las circunstancias concurrentes.

4. En el supuesto de que sea preciso efectuar desalojos preventivos, y exista oposición por parte de las personas ocupantes, la propiedad deberá acreditar dentro del plazo conferido para el inicio de las obras que solicitó el pertinente mandamiento judicial. De existir una situación de emergencia, la administración municipal dispondrá las actuaciones que estime necesarias.

5. Dada la situación de riesgo y urgencia que motiva la ruina inminente, se prescindirá del trámite de audiencia. De la resolución que se adopte al respecto, se dará cuenta a la Junta de Gobierno Local.

6. En el supuesto de inmuebles catalogados, se trasladará la resolución de declaración de ruina inminente a la consejería competente en materia de patrimonio para su conocimiento.

Capítulo IV.-MEDIDAS POR INCUMPLIMIENTO

Artículo 34.-Incumplimiento.

1. Las órdenes de ejecución advertirán de que su incumplimiento habilita a la Administración municipal para adoptar las siguientes medidas:

a) Ejecutar forzosamente la orden incumplida mediante la imposición de multas coercitivas, el apremio sobre el patrimonio y/o la ejecución subsidiaria.

b) Decretar la aplicación del régimen de la expropiación, venta o sustitución forzosas.

Estas medidas son compatibles con la tramitación del procedimiento sancionador al que puede dar lugar el incumplimiento de las referidas órdenes como infracción urbanística; que se tramitará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal. Para graduar la cuantía de la sanción, se considerarán circunstancias agravantes la existencia de una situación de riesgo y/o la persistencia en el incumplimiento.

El Ayuntamiento deberá también advertir expresamente si el incumplimiento de la orden de ejecución habilita o no para instar la declaración del inmueble en estado de abandono prevista en la normativa autonómica.

2. El Ayuntamiento, tras valorar las circunstancias concurrentes en cada caso, elegirá la medida que considere más conveniente para el interés general; circunstancias tales como:

a) La situación de riesgo que se aprecie, en particular para las personas ocupantes o terceras afectadas y/o para la vía o espacio públicos.

b) Las condiciones que consten sobre la propiedad del inmueble.

c) El alcance de la intervención necesaria respecto de la entidad de las obras que se deben ejecutar.

d) El ajuste a las medidas previstas en los planes de dinamización o en los planes de vivienda.

e) La localización del inmueble dentro de ámbitos urbanos que cuenten con planes o programas para la realización conjunta de obras de rehabilitación, regeneración y/o renovación.

f) La antigüedad del inmueble en cuanto a su inclusión en el inventario al que se refiere el artículo 39.

g) El grado de protección y el contorno patrimonial del inmueble.

h) La acreditación de los incumplimientos previos de la propiedad respecto del deber de conservación y/o de rehabilitación del inmueble.

3. La elección de la medida por incumplimiento requerirá de la audiencia previa de las personas obligadas, durante un plazo de entre 10 y 15 días, salvo en los casos de riesgo o peligro inminente.

4. El incumplimiento del deber de conservación regulado en esta ordenanza no eximirá a las personas propietarias de las responsabilidades civiles y/o penales que podrán serles exigidas por negligencia en las obligaciones de conservación que les correspondan.

5. En los supuestos de incumplimiento reiterado de las órdenes de ejecución dictadas al amparo de esta ordenanza, se podrá trasladar la resolución declaratoria de la inejecución, una vez adquiera firmeza, al Registro de la propiedad para su constancia por nota marginal a cargo de la propiedad, determinando la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento del deber de conservación o rehabilitación con carácter de garantía real.

Artículo 35.-Multas coercitivas.

Tras efectuar la advertencia previa prevista en el artículo anterior, y en el supuesto de incumplimiento de la orden de ejecución dictada, total o parcial, la Administración municipal procederá a su ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas a la propiedad, multas que se podrán reiterar hasta alcanzar el cumplimiento íntegro de lo ordenado, en las cuantías, plazos y condiciones establecidas en la normativa autonómica de aplicación.

Artículo 36.-Apremio sobre el patrimonio.

Si como consecuencia de la tramitación de un expediente de incumplimiento de los deberes de conservación y/o rehabilitación regulados en esta ordenanza deriva una deuda líquida, vencida y exigible, se seguirá lo previsto en las normas reguladoras del procedimiento de apremio.

Artículo 37.-Ejecución subsidiaria.

1. En los supuestos en los que la Administración municipal considere que las multas coercitivas son insuficientes o ineficaces para alcanzar el cumplimiento de lo requerido, o la afectación del inmueble así lo justifique según el criterio del

servicio técnico municipal, se podrá acudir a la ejecución subsidiaria de lo ordenado, que se llevará a cabo a cuenta de la propiedad.

2. Para tal fin, se solicitará a dicho servicio técnico la elaboración de un presupuesto en el que se incluyan los costes estimados para la ejecución de los trabajos ordenados. En este presupuesto se incluirá el importe de todas las pruebas, estudios y documentos técnicos que puedan ser necesarios para la valoración de las obras que se deben realizar.

Acto seguido, se dispondrá el inicio de la ejecución subsidiaria, aprobando ese presupuesto y confiriendo a la propiedad el trámite de audiencia previa durante un plazo no inferior a 10 días ni superior a 15, para que pueda efectuar las alegaciones y presentar los justificantes que estime oportunos.

En el supuesto de que en este trámite la propiedad justifique que va a efectuar las obras requeridas, se suspenderá la tramitación de la subsidiaria durante el plazo fijado en la orden dictada; y si al vencimiento de este plazo no se acreditase el cumplimiento de lo ordenado, se levantará automáticamente esa suspensión.

La tramitación continuará con la aprobación de la liquidación por el coste de los trabajos a cargo de la propiedad, el requerimiento de pago de este recibo y la ejecución de los trabajos en la vía subsidiaria.

Esa liquidación se aprobará con carácter provisional, a cuenta o reserva del importe total de la liquidación definitiva que resulte de la efectiva ejecución subsidiaria por parte de esta administración de la orden incumplida; liquidación en la que se incluirá cualquier coste a mayores en el que se haya incurrido respecto del importe inicialmente aprobado, así como, en su caso, el coste de los desalojos provisionales y de las demás medidas que se puedan precisar.

3. Cuando sea necesario, según el informe técnico municipal, adoptar medidas por razones de urgencia, se prescindirá de la tramitación descrita, pudiendo acudir de forma directa a la ejecución subsidiaria, aprobando en el mismo trámite el importe del coste, la liquidación resultante y el requerimiento de pago a cargo de la propiedad.

Artículo 38.-Expropiación, venta o sustitución forzosas.

1. La aplicación por parte del Ayuntamiento del régimen de la expropiación, venta o sustitución forzosas exigirá la previa declaración de incumplimiento de las obligaciones de conservación o rehabilitación reguladas en esta ordenanza, en resolución expresa que así lo acredite, que se dictará de oficio o tras la solicitud de una persona interesada. Tanto el procedimiento para dictar esta resolución como la aplicación del propio sistema de actuación elegido en cada caso por la administración conforme a las circunstancias indicadas en el artículo 34.2 se sujetarán a lo establecido en la normativa autonómica.

2. En el supuesto de expropiación forzosa el inmueble se destinará preferentemente a vivienda de promoción pública en régimen de alquiler.

Artículo 39.-Inventario.

1. El Ayuntamiento elaborará un inventario de los inmuebles respecto de los cuales se haya dictado la resolución de declaración de incumplimiento de dichos deberes de conservación o rehabilitación con el objeto de aplicar las medidas de expropiación, venta o sustitución forzosas. En ese inventario se hará constar el certificado administrativo de la firmeza de esa declaración de incumplimiento, así como los datos de la propiedad y, en su caso, de las personas arrendatarias y/u ocupantes de cuya identidad se disponga.

2. Tendrán acceso a este inventario, que se llevará por medios exclusivamente informáticos, las personas que tengan la condición de interesadas según lo establecido en la legislación básica.

3. La relación de inmuebles incluidos en este inventario será publicada en el tablón de edictos y en la web municipal.

TÍTULO II.-EL INFORME DE EVALUACION DE LOS EDIFICIOS

Artículo 40.-El informe de evaluación de edificios.

1. El informe de evaluación del edificio (IEE) es un instrumento que acredita la situación en que se encuentra un edificio con relación a su estado general de conservación, y específicamente de sus elementos estructurales y constructivos y de sus instalaciones que no requieran, por su normativa sectorial, inspecciones técnicas específicas, en orden a que reúnan las condiciones de seguridad, funcionalidad, habitabilidad y ornato que definen el deber legal de conservación.

Al mismo tiempo, en dicho informe se evaluarán las condiciones básicas de accesibilidad y el grado de eficiencia energética.

2. El IEE se regula en la normativa autonómica y en esta ordenanza en los aspectos que desarrolla esta Administración municipal en ejercicio de sus competencias.

Artículo 41.-Ámbito de aplicación.

1. Deberán disponer del IEE los edificios existentes en el término municipal de A Coruña, públicos y privados, para los que así lo exige la normativa autonómica y específicamente para este ayuntamiento los siguientes:

- a) Los edificios catalogados, independientemente de su antigüedad y uso.
- b) Los edificios de uso residencial con una antigüedad de más de 50 años, conforme a la definición y clasificación establecidas para dicho uso en el Plan general de ordenación municipal (PGOM).
- c) Los edificios de otros usos no residenciales con una antigüedad de más de 50 años, excepto los localizados en el ámbito de aplicación de las normas zonales 6 y 7.

2. Quedan excluidos de la obligación de presentación del IEE los inmuebles que tengan declaración firme de ruina y orden consecuente de demolición.

Artículo 42.-Plazo de presentación.

1. La propiedad de los edificios obligados deberá presentar por primera vez el IEE en el plazo máximo de un año desde que se alcance cualquiera de las circunstancias que motivan la obligación de presentación (catalogación o antigüedad superior a 50 años), sin necesidad de que se efectúe un requerimiento expreso.

En el supuesto de que el Ayuntamiento opte por requerir expresamente, podrá establecerse de forma motivada un plazo inferior de presentación.

2. En el caso de que la propiedad tenga que ejecutar obras para obtener un resultado favorable en el IEE, y estas obras estén sujetas a título habilitante, se suspenderá el cómputo del plazo para la presentación desde la solicitud de licencia o desde la presentación de la comunicación previa. A este efecto, la propiedad deberá presentar por registro una certificación firmada por el técnico contratado para la elaboración del IEE en la que conste que el título solicitado o presentado abarca todas las obras necesarias para obtener ese resultado favorable.

La suspensión se mantendrá durante el plazo de ejecución fijado en la licencia concedida o en la comunicación previa presentada; y si en la comunicación previa no se especifica plazo alguno, durante un período máximo de seis meses. Y se levantará automáticamente al vencimiento de dicho plazo de ejecución.

3. El plazo para presentar el IEE quedará suspendido en tanto esté en tramitación un procedimiento de ruina. Si la resolución de éste implicara una orden de rehabilitación, la suspensión se mantendrá hasta que el inmueble sea rehabilitado; levantándose automáticamente cuando se firme el certificado final de obra de la rehabilitación, sin necesidad de emitir un nuevo requerimiento.

Artículo 43.-Alcance del IEE.

El IEE deberá realizarse sobre la totalidad del edificio, y en el caso de edificios con varios portales podrá presentarse un informe por cada portal, excepto en el supuesto de que compartan espacios o elementos comunes que no sean susceptibles de evaluación individual.

Artículo 44.-Medidas urgentes.

Si el técnico informante constata durante la inspección necesaria para elaborar el IEE serios indicios de la existencia de deficiencias que puedan poner en riesgo la seguridad del edificio y/o de las personas, deberá comunicarlo a la propiedad de forma inmediata para que ésta adopte las medidas preventivas que el propio técnico proponga. En el IEE deberá hacerse constar en el apartado correspondiente la efectiva adopción de estas medidas.

Si para la ejecución de esas medidas fuese necesario requerir una intervención municipal que afecte a la vía pública, el técnico deberá comunicarlo con la mayor brevedad, sin perjuicio de la necesidad de obtener las correspondientes autorizaciones.

Artículo 45.-Efectos de la presentación del IEE.

1. Si la conclusión del IEE es favorable, además del certificado establecido en la normativa autonómica, el Ayuntamiento facilitará a la propiedad del edificio un elemento identificativo que acreditará que el inmueble tiene un IEE favorable así como su vigencia, que se colocará en un lugar visible de la fachada.

2. Si la conclusión del IEE es desfavorable, generará la apertura de un procedimiento de deficiencias o, de ser el caso, de ruina de los regulados en el título I de esta ordenanza, con la obligación de pagar la tasa correspondiente a la tramitación de ese procedimiento consecuente.

Artículo 46.-Vigencia del IEE.

La vigencia del IEE será de diez años contados desde la fecha de la firma del técnico que lo suscribe, tanto en el caso de informes con resultado favorable como en los de resultado desfavorable; debiendo presentarse el nuevo IEE dentro del año natural siguiente al día de vencimiento de esa vigencia.

Artículo 47.-Incumplimiento.

El incumplimiento del deber de presentar el IEE en el tiempo y en la forma establecidos tendrá la consideración de infracción urbanística con el carácter y las consecuencias que le atribuye la normativa autonómica.

A este efecto, la potestad sancionadora se ejercerá por el Ayuntamiento mediante el procedimiento establecido en la legislación básica reguladora del procedimiento administrativo común. Para graduar la cuantía de la sanción, se considerará circunstancia agravante la persistencia en el incumplimiento.

Artículo 48.-Forma de presentación del IEE.

1. El IEE deberá presentarse en la forma y en las condiciones establecidas en la normativa autonómica y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2.2 de esta ordenanza; debiendo incluir un plano de situación a escala 1:1.000 obtenido del Plan general de ordenación municipal (PGOM) y fotografías en color del exterior (fachadas, cubierta, patios) y de los espacios interiores e instalaciones de uso común del edificio.

En el supuesto de un IEE con resultado desfavorable, se incluirán también fotografías en color de las deficiencias causa de ese resultado.

2. En el supuesto de que el inmueble esté sujeto al régimen de propiedad horizontal, se admitirá su presentación por una persona distinta del representante legal de la comunidad de propietarios siempre que se aporte una autorización para este efecto firmada por la persona que posea dicha condición de representante, que deberá asimismo acreditarse.

Disposición transitoria primera. Plazos de presentación del primer informe de evaluación posterior a la entrada en vigor de la norma autonómica

Tras tener en cuenta lo establecido en la disposición transitoria primera del Decreto 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios (IEE) y se crea el Registro gallego de estos informes (REGIAE) así como en el título II de la presente ordenanza, se establecen los siguientes plazos para presentar el primer IEE:

Edificios obligados	Plazo de presentación
Edificios de cualquier uso (excepto los no residenciales de las normas zonales 6 y 7) que tengan más de 50 años en la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza	Hasta el 20/05/2024, según la disposición transitoria primera del Decreto 61/2021 o, en su caso, el plazo que fije la norma que la modifique o sustituya
Edificios catalogados de menos de 50 años en la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza	Hasta el 20/05/2024, según la disposición transitoria primera del Decreto 61/2021 o, en su caso, el plazo que fije la norma que la modifique o sustituya
Edificios de cualquier uso (excepto los no residenciales de las normas zonales 6 y 7) que alcancen la antigüedad de más de 50 años con posterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza	El plazo del año natural siguiente a la fecha en la que cumplan los 50 años
Edificios de cualquier uso que se cataloguen con posterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza	El plazo del año natural siguiente a la fecha en la que se cataloguen

Estos plazos de presentación regirán salvo en el supuesto de que el Ayuntamiento efectúe un requerimiento expreso a la propiedad que contenga un plazo inferior según lo establecido en el artículo 42.1 de esta ordenanza, en cuyo caso será éste el aplicable.

Disposición transitoria segunda. Informes de evaluación e inspecciones técnicas de edificios anteriores a la entrada en vigor de la norma autonómica

Respecto de la vigencia y efectos de los informes de evaluación y de las inspecciones técnicas de edificios elaborados de conformidad con las anteriores normativas, se estará a lo señalado en las disposiciones transitorias segunda y tercera del Decreto 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro gallego de informes de evaluación de edificios.

Para la aplicación de lo establecido en las referidas disposiciones transitorias, las personas propietarias deberán requerir a los técnicos que firmaron los informes de evaluación y de inspecciones técnicas de edificios elaborados con los modelos anteriores que les suministren el documento presentado en su día en formato electrónico, con el fin de presentarlo en este formato en el registro de entrada municipal para su posterior inscripción en el REGIAE; debiendo completarlo, en su caso, con los aspectos que exige el actual IEE que no figuraran en el modelo anterior (en particular, evaluación de la eficiencia energética y de la accesibilidad).

Disposición derogatoria

Se deroga el Texto refundido de la ordenanza de conservación y rehabilitación de inmuebles aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/11/2011, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña núm. 226, de 28/11/2011.

A Coruña, a 15 de marzo del 2022.

La alcaldesa, PD.

La directora del Área de Urbanismo

(Decretos 3847/2019, de 26/06/2019 y 4852/2019, de 20/08/2019, publicados en el BOP, respectivamente, núm. 124, de 03/07/2019 y núm. 161, de 27/08/2019)

María Hernandez García

2022/1344