

# **ORDENANZA SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS**

## CAPÍTULO I

### DEBER DE CONSERVACIÓN

- Artículo 1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación reguladora de los arrendamientos urbanos.
- Artículo 2. 1º.- La vigilancia y control del deber de conservar las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia, asistida directamente de la Policía Municipal y de los Servicios Municipales en el área de sus respectivas competencias.
- 2º.- La Alcaldía-Presidencia resolverá los expedientes incoados como consecuencia de denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones.
- Artículo 3. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado que tuviere conocimiento de su incumplimiento.
- Artículo 4. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
- a) Descripción general del edificio.
  - b) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
  - c) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
  - d) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente, si existiese.
- Artículo 5. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, la Alcaldía-Presidencia, decretará la incoación de expediente, concediendo un plazo máximo de quince días a los interesados, para presentar las alegaciones que se estimen oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.
- Artículo 6. 1º.- A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, la Alcaldía-Presidencia resolverá el expediente.
- 2º.- La resolución anterior podrá, en su caso, contener la orden de realización al propietario del inmueble de las obras que se estimen necesarias para una correcta conservación del edificio, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 105 de la Ley de

Procedimiento Administrativo, y artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 7. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la legislación sobre arrendamientos urbanos.

Artículo 8. 1º.- Notificado a los interesados el acuerdo a que hace referencia el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes y, comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto, o presupuesto y pliego de condiciones en su caso, de las obras ordenadas.

2º.- Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución o presupuesto y pliego de condiciones en su caso.

Artículo 9. 1º.- A la vista de este informe, la Alcaldía-Presidencia acordará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En caso de urgencia, las obras se llevarán a cabo conforme lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno expediente.

2º.- Simultáneamente y como medida cautelar, acordará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autorizar el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considerará efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

Artículo 10. Este acuerdo se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en periodo voluntario, con advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado se actuará por vía de apremio.

Artículo 11. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 12. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto, la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

## CAPÍTULO II

### ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 13. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

Artículo 14. 1º.- Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquél cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior al 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

2º.- Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
- b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
- c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

Artículo 15. 1º.- Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

2º.- El costo de reparación se determinará por aplicación de precios de contrata habituales en obras municipales.

3º.- El valor actual del edificio ( $V_a$ ) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$V_a = -V_r \times C_e \times C_u$$

siendo  $V_r$  el valor de reposición que se calculará considerando como mínimo los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria y como orientativos los módulos fijados para viviendas de protección oficial.

$$C_e = 1 - 0,25 (\log. x - 1)^2$$

(Ce) Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad de constructiva. Fijándose sus límites entre 1 y 0,55.

Artículo 16. Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados monumentos histórico artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no se depreciarán, ni por edad ni por uso.

Artículo 17. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en los apartados a) y b) del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

Artículo 18. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la Legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

Artículo 19. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

Artículo 20. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia.

Artículo 21. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

Artículo 22. El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Artículo 23. Cuando el procedimiento se inicia a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo, y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

Artículo 24. A la petición se acompañará certificado o informe, expedido por facultativo competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente y emitido con fecha que no exceda de un mes a la de presentación de la petición. En dicho certificado o informe, se deberá de justificar la causa de instar declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acreditará, asimismo, si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda, conforme lo establecido en el artículo 19 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 25. Desde la iniciación del expediente y hasta que coste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa que la misma designe, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

Artículo 26. 1º.- Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondiente emitirán un informe, previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.

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

Artículo 27. Emitido el informe anterior, y ordenadas en su caso las medidas urgentes, el expediente se pondrá de manifiesto a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, dándoles traslado literal de los informes técnicos para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

Artículo 28. Transcurrido el plazo señalado en el artículo anterior se procederá al trámite de audiencia a que se refiere el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 29. Concluido el trámite de audiencia, los Servicios Técnicos Municipales emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de 10 días, que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción formal del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales, como se establece en el artículo 14.2 apartado b).
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos, cuantificándolos en la forma establecida en el artículo 14.2 apartado b).
- d) Extensión de los daños como se establece en el artículo 14.2 apartado c).
- e) Valoración del edificio de acuerdo al artículo 15.3.
- f) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio conforme al artículo 15.2.
- g) Referencia de las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- h) Conclusión y propuesta.

Artículo 30. Las actuaciones serán sometidas a la Comisión Informativa correspondiente, la cual elevará dictamen-propuesta de resolución.

Artículo 31. La Alcaldía-Presidencia resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que aún existiendo ruina en una parte del inmueble, esta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.
- d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

Artículo 32. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado.

Artículo 33. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

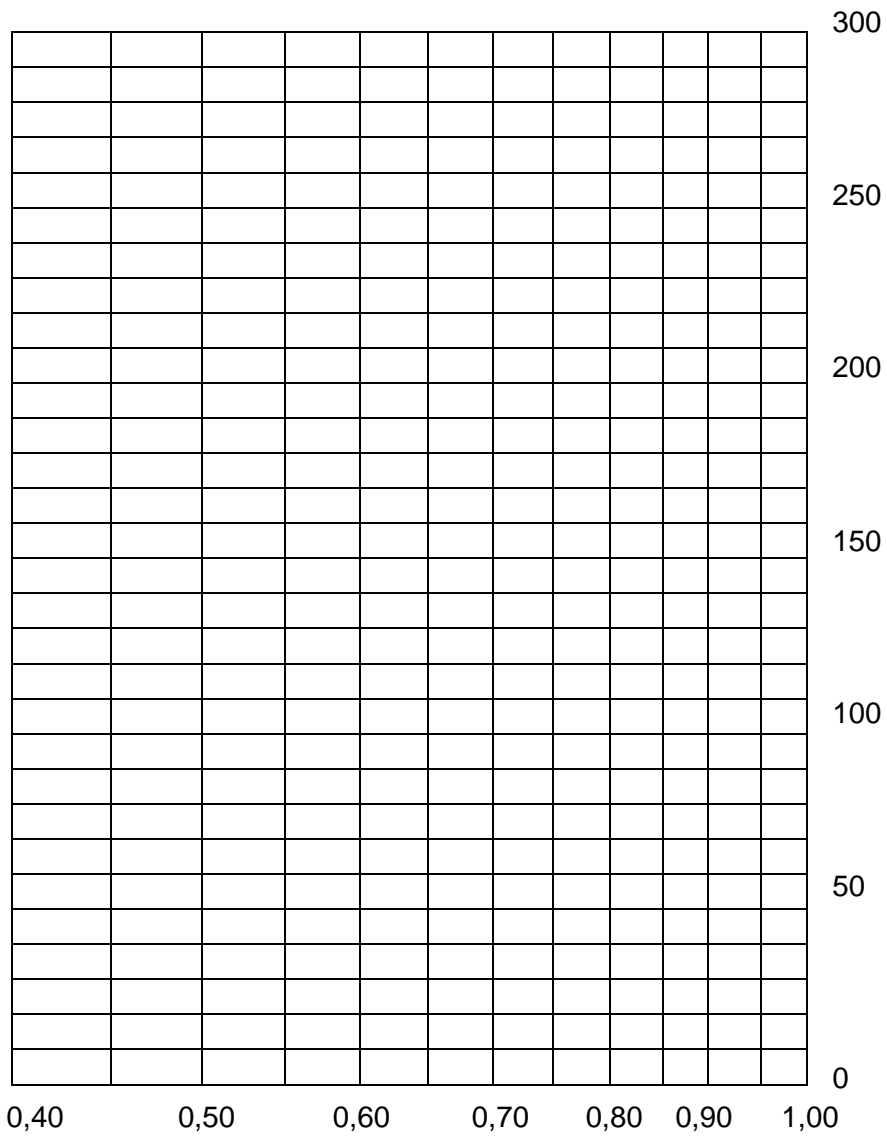
Artículo 34. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que hay de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Artículo 35. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo en el plazo de un mes.

Artículo 36. En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 183 de la Ley del Suelo, la Alcaldía-Presidencia acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario el informe de dos técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

Artículo 37. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

VALOR DEL COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN POR EDAD  $C_e$



VALOR DE  $C_e$

### EDAD DEL EDIFICIO EN AÑOS

#### VALORES DE $C_e$ TABULADOS DE 10 EN 10 AÑOS

10	1,00000	110	0,728875	210	0,562934
20	0,977345	120	0,708842	220	0,549475
30	0,943088	130	0,689782	230	0,535424
40	0,909380	140	0,671597	240	0,523754
50	0,877860	150	0,654202	250	0,511440
60	0,848620	160	0,637523	260	0,499462
70	0,821452	170	0,621498	270	0,487799
80	0,796107	180	0,606072	280	0,476433
90	0,772335	190	0,591197	290	0,465348
100	0,750000	200	0,576830	300	0,454528

### VALORACIÓN DEL COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN POR USO $C_u$

#### ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

BUENO	1,00	MALO	0,70
REGULAR	0,85	PÉSIMO	0,55