

ADMINISTRACIÓN LOCAL

80/19

AYUNTAMIENTO DE ALBOX

ANUNCIO

D. FRANCISCO TORRECILLAS SÁNCHEZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALBOX (ALMERÍA).

HACE SABER: Que en cumplimiento de lo dispuesto en los art. 49 y 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en el art. 56 el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, de conformidad con lo establecido en el art. 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se hace público que en el Pleno de este Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria de fecha 24 de mayo de 2018, acordó la aprobación inicial de la "ORDENANZA MUNICIPAL DE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES EN EL T.M. DE ALBOX (ALMERÍA)", que tras la publicación de su aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia (Número 159, de 20 de agosto de 2018), en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, y en un diario de mayor difusión provincial, habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido de información y exposición al público, sin que se hayan presentado y/o producido alegaciones a la misma se considera aprobada definitivamente y se procede a la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.

"ORDENANZA SOBRE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto de la Ordenanza
- Artículo 2. Participación ciudadana
- Artículo 3. Control del deber de conservación y rehabilitación

TÍTULO II. DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN Y DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO I. Del deber de conservación y rehabilitación

- Artículo 4. Deber de conservación y rehabilitación. Alcance del deber de conservación y rehabilitación de edificaciones
- Artículo 5. Actuaciones de conservación
- Artículo 6. Contenido del deber de conservación
- Artículo 7. Alcance del deber de conservación y rehabilitación
- Artículo 8. Órdenes relativas a solares y terrenos

CAPÍTULO II. De las órdenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación o limpieza

SECCIÓN 1ª: Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución

- Artículo 9. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación
- Artículo 10. Órgano competente
- Artículo 11. Iniciación
- Artículo 12. De los informes
- Artículo 13. De los obligados
- Artículo 14. Resolución

SECCIÓN 2ª: Régimen de las actuaciones inmediatas

- Artículo 16. Actuaciones inmediatas

CAPÍTULO III: Sobre el incumplimiento de las Órdenes de Ejecución

SECCIÓN 1ª: Disposición general

- Artículo 17. Medidas por incumplimiento
- Artículo 18. Multas coercitivas

SECCIÓN 2ª: Sobre la ejecución subsidiaria

- Artículo 19. De la ejecución subsidiaria
- Artículo 20. Costes adicionales

SECCIÓN 3ª: De las sanciones

- Artículo 21. Del expediente sancionador

SECCIÓN 4ª: De la ejecución por sustitución

- Artículo 22. Ejecución por sustitución
- Artículo 23. Expropiación del inmueble

TÍTULO III. DE LA RUINA

- Artículo 24. De los edificios ruinosos
- Artículo 25. Iniciación
- Artículo 26. Obras de reparación obligatorias
- Artículo 27. Acuerdo de rehabilitación o conservación
- Artículo 28. Extinción del deber de conservación

- Artículo 29. Contenido de la declaración de ruina
- Artículo 30. Consecuencias de la declaración de ruina
- Artículo 31. Ruina de edificios protegidos
- Artículo 32. Consecuencias de la ruina de edificios protegidos: actualización del catálogo
- Artículo 33. De la ruina inminente
- Artículo 34. Declaración de ruina inminente
- Artículo 35. Demolición y desalojo de las edificaciones ruinosas

TÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

- Artículo 36. Disciplina urbanística

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza

La presente ordenanza tiene por objeto regular los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de terrenos, edificios y construcciones para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro a fin de preservar o recuperar en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, así como determinar los supuestos de ruina de las edificaciones, de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 2. Participación ciudadana

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el Registro Municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes de su zona de influencia, distrito o barrio a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos.

2. La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

Artículo 3. Control del deber de conservación y rehabilitación.

1. La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a los servicios municipales del órgano que de acuerdo con esta Ordenanza ejerza la competencia.

2. El Órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los expedientes incoados de oficio o a instancia de parte, en ejercicio o no de la acción pública.

TÍTULO II. DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN Y DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO I. Del deber de conservación y rehabilitación

Artículo 4. Deber de conservación y rehabilitación. Alcance del deber de conservación y rehabilitación de edificaciones.

1. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles así como realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano hasta donde alcance el deber legal de conservación.

2. El deber de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal del deber de conservación representado por la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, con similares características e igual superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación será autorizable o, en su caso, en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

3. Cuando el Ayuntamiento de Albox ordene o imponga al propietario la ejecución de actuaciones de conservación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquel que sufrague el exceso.

4. El coste de los trabajos y obras a realizar en los edificios y construcciones se determinarán por aplicación del Banco de Precios de la Junta de Andalucía vigente, publicado por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

El coste de ejecución material de dichas obras se incrementará con los gastos generales, beneficio industrial, honorarios profesionales, impuestos y tasas.

El valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta se obtendrá mediante aplicación de la Ordenanza Fiscal correspondiente, incrementándose con el 13% de Gastos Generales (sobre el P.E.M.), e16% de Beneficio Industrial (sobre el P.E.M.), el I.V.A. el impuesto municipal sobre construcciones y tasas por Licencia de obras.

Artículo 5. Actuaciones de conservación

Las actuaciones de conservación tendrán por objeto mantener los edificios y construcciones de manera que se garanticen los siguientes conceptos:

a) Seguridad: Condiciones mínimas de seguridad estructural que deberá cumplir un inmueble, de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo, daños o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, vigas, forjados, muros de carga, escaleras u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio, evitando riesgos para las personas y los bienes.

Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores y exteriores), así como los elementos en ellas integrados (tales como balcones, miradores, aleros, etc.) así como otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado.

b) Salubridad: Condiciones mínimas que deberán cumplir los inmuebles, de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, de manera que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se mantengan en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.

c) Accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial, ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical y del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso.

d) Ornato público y decoro: de modo que las fachadas de los edificios y construcciones así como el estado de los solares no afecte negativamente a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, eliminación de elementos añadidos, tales como cartelera, iluminación, cableado, etc.)

Artículo 6. Contenido del deber de rehabilitación

A los efectos de esta Ordenanza, las obras de rehabilitación tienen por objeto:

a) La nueva implantación de instalaciones o la adaptación de las existentes a las condiciones exigidas por la legislación específica.

b) La eliminación de la infravivienda.

Artículo 7. Alcance del deber de conservación y rehabilitación

1. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta la realización de aquellos trabajos y obras cuyo importe no exceda de la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características o igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones equivalentes a la preexistente realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

2. Cuando la Administración actuante ordene al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, para obtener mejoras o beneficios de interés general, este podrá requerir de aquella que sufrague el exceso de dicho deber.

Artículo 8. Órdenes relativas a solares y terrenos

En suelo urbano:

1. Los propietarios, o en su caso, usuarios de los terrenos que se describen en este artículo, están obligados a mantenerlos limpios de desperdicios, basuras, escombros o materiales de desecho y en condiciones de higiene, salubridad y ornato público, así como a cercarlos en todo el perímetro que dé frente a una vía pública, manteniendo el vallado en las debidas condiciones para la conservación o rehabilitación, todo ello sin perjuicio de las obligaciones que les incumben por razones urbanísticas.

2. La obligación anterior incluye la exigencia de la desratización, desinsectación y desinfección de los solares.

3. En el supuesto de que exista separación entre el dominio útil y el directo sobre el terreno, las obligaciones derivadas de lo establecido en la presente sección recaen solidariamente sobre el propietario y sobre el usuario, usufructuario o arrendatario, pudiendo requerirles el Ayuntamiento conjuntamente o exigir el cumplimiento de las obligaciones a cualquiera de ellos.

4. Se deberá vallar el solar resultante siguiendo la alineación oficial del PGOU de Albox, mediante cerramiento de fábrica, enfoscado y pintado, con una altura mínima de 2,00 m y máxima de 3,00 m, guardando el mínimo ornato. Asimismo, deberá disponer de puerta, opaca, resistente y de adecuadas dimensiones para facilitar la limpieza del solar, no pudiendo abrir al exterior ocupando la vía pública en su abatimiento.

Excepcionalmente, cuando se trate de áreas concretas de la ciudad y de escaso desarrollo, justificadamente, podrá llevarse a cabo un vallado con malla de simple torsión.

En suelo no urbanizable, Urbanizable Sectorizado y Urbanizable No Sectorizado:

1. Se prestará atención a que presenten un estado de conservación y limpieza adecuado; especialmente en materia de prevención de incendios, sin que ello suponga un perjuicio en su calidad ambiental (protección de flora y fauna, evitar el riesgo de erosión, protección del paisaje, protección de dominios públicos, etc.).

Los expedientes de limpieza en este tipo de suelos contarán con informe técnico de tipo ambiental especificando las condiciones de limpieza mantenimiento de la parcela.

2. Los cierres de fincas podrán hacerse con malla metálica o malla ganadera, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 m.

A ambos lados de los caminos se establece el límite de vallado para materiales no opacos en 7 m medidos en horizontal desde el eje del camino. Si los elementos de los vallados fuesen opacos, el vallado se situará a una distancia mínima de 10 m, medidos en horizontal desde el eje del camino. En caso de existir Ordenanza de caminos para el término municipal, se estará a lo dispuesto en ésta para el vallado de las fincas.

CAPÍTULO II: De las órdenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación o limpieza

SECCIÓN 1ª: Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución

Artículo 9. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.

1. La Administración municipal dictará órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo o legítimo, sin perjuicio de la competencia que para dictar dichas órdenes tiene atribuida la Comunidad de Andalucía respecto de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico.

2. Asimismo, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno.

Los trabajos y obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretendiendo la restitución de su estado originario o coadyuvar a su mejor conservación.

3. Las órdenes de rehabilitación se adaptarán a las condiciones físicas concurrentes en el inmueble, pudiéndose exceptuar por razones técnicas debidamente justificadas, el cumplimiento de algunas de las condiciones del artículo 6 de esta Ordenanza.

Artículo 10. Órgano competente

Corresponde al Sr. Alcalde o Concejal delegado de Urbanismo ordenar la ejecución de obras de conservación que se refieran a la seguridad estructural de un edificio así como las de rehabilitación y dictar las restantes órdenes de ejecución de obras de conservación.

Artículo 11. Iniciación.

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

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

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) Por denuncia, poniendo los hechos en conocimiento del Ayuntamiento.

Artículo 12. De los informes.

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

a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.

b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.

c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar, con indicación expresa del presupuesto estimado de cada uno de los trabajos y obras.

d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

e) Si la entidad de la obra exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que establezca para la solicitud de licencias la ordenanza de tramitación.

f) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.

g) Cuando constare, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

2. Si iniciado el expediente los servicios técnicos del órgano actuante apreciaren que la competencia corresponde a otra Administración Pública distinta de este Ayuntamiento, remitirán el expediente, junto a su informe, a dicho órgano para que continúen las actuaciones, conservando plena validez las realizadas hasta entonces.

Artículo 13. De los obligados.

1. Las órdenes de ejecución se notificarán a los propietarios de los inmuebles y a los interesados en el mismo.

Para ello, si fuera necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado informe sobre la titularidad del mismo.

2. Si el interesado hubiese procedido a la transmisión o venta del inmueble, deberá presentar la documentación oportuna que lo acredite fehacientemente identificando el nuevo titular, su domicilio habitual y documento nacional de identidad.

3. En los casos de comunidades de propietarios, cuando se trate de una orden de ejecución sobre elementos comunes, se remitirá el contenido de la misma al presidente de la comunidad (con copia al administrador de fincas en su caso) a fin de que por éste se realice la notificación al resto de interés

Artículo 14. Resolución.

1. Emitido el informe a que se hace referencia en el artículo 12 de esta Ordenanza, y con carácter previo a la propuesta de resolución, se dará trámite de audiencia al interesado de 10 días, salvo que hubiere peligro en la demora, en cuyo caso se actuará de inmediato. Durante este plazo, el interesado podrá presentar alegaciones o solicitar los permisos necesarios para el inicio de los trabajos.

2. En caso de tratarse de obras de pequeña envergadura, el propietario presentará una "comunicación previa" en la que se indicará las obras a realizar y el plazo de ejecución de las mismas.

3. En el caso de requerirse documentación técnica o nombramiento de dirección facultativa o coordinación de seguridad, ésta se deberá aportar al expediente, con carácter previo al comienzo de los trabajos ordenados, que darán comienzo de forma inmediata, salvo que por la supervisión municipal se establezca la falta de cumplimiento de los requisitos legales para ello o que dicha documentación no dé fiel cumplimiento a lo ordenado.

4. Cumplido este trámite, previo informe, en su caso, sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias o realizar las obras de rehabilitación en los términos y plazo establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de la adopción de las medidas previstas en el artículo 17 de esta ordenanza.

Artículo 15. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

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

2. El propietario del inmueble deberá liquidar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y la Tasa por prestación de servicios urbanísticos en los términos que establezca la Ordenanza Fiscal reguladora.

3. Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá aportarse, en el supuesto de que sea preciso proyecto, una copia del mismo, a fin de comprobar el cumplimiento de los extremos contenidos en la orden dictada.

4. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas visado por el Colegio Profesional correspondiente. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

SECCIÓN 2ª: Régimen de las actuaciones inmediatas

Artículo 16. Actuaciones inmediatas

1. Si un servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estimare oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo previo.
2. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de estos, apeos, apuntalamientos, demoliciones u otras análogas; debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.
3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble.

CAPÍTULO III: Sobre el incumplimiento de las Órdenes de Ejecución

SECCIÓN 1ª. Disposición general

Artículo 17. Medidas por incumplimiento.

1. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.
 - b) Imposición de las sanciones previstas en esta Ordenanza.
 - c) Expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución del propietario, de acuerdo con las previsiones contenidas en los artículos 151 y 152 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - d) Imposición de multa coercitiva
2. La Administración, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

Artículo 18. Multa coercitivas

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución de conservación o rehabilitación habilitará a la Administración, para la imposición de hasta diez multas coercitivas en periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden impuesta, a los que habrá de sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

SECCIÓN 2ª. Sobre la ejecución subsidiaria

Artículo 19. De la ejecución subsidiaria.

1. En caso de incumplimiento de lo ordenado podrá procederse a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de los técnicos municipales.
2. Las pruebas técnicas, tales como calas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y cobrarán una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.
3. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de un presupuesto estimado elaborado por los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 5 de este artículo.
4. Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación a la realización de las mismas, a reserva de la liquidación definitiva
5. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico de forma ineludible la causa de esta imposibilidad, de la que se dará traslado a la propiedad de forma fehaciente. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes.

Artículo 20. Costes adicionales.

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

SECCIÓN 3ª. De las sanciones

Artículo 21. Del expediente sancionador.

Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente de sanción urbanística, cuya tramitación se regirá por el Título III de la presente Ordenanza.

SECCIÓN 4ª. De la ejecución por sustitución

Artículo 22. Ejecución por sustitución.

1. Subsidiariamente, en los supuestos de incumplimiento de las órdenes de ejecución, la Administración actuante podrá declarar en situación de ejecución, por sustitución del propietario, el inmueble correspondiente para la aplicación del régimen previsto en los artículos 150 y siguientes de la Ley 7/2001 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto.

2. La aplicación efectiva de dicho régimen requerirá la previa declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, en procedimiento instruido con audiencia del propietario o propietarios afectados.

Artículo 23. Expropiación del inmueble.

1. Será requisito previo para la expropiación, la declaración motivada y definitiva en vía administrativa del incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, en procedimiento instruido con audiencia de los afectados, la cual determinará por sí misma la declaración de utilidad pública, requerida en la legislación expropiatoria general.

2. La aprobación de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación, determinará la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

3. El procedimiento de los expedientes individualizados de los bienes y derechos afectados se ajustará a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa.

4. La fijación del justiprecio podrá producirse por mutuo acuerdo con el expropiado o si este no se alcanzase mediante remisión de la pieza de valoración al Jurado Provincial de Expropiación para la fijación del justiprecio que proceda. El pago del mismo se practicará en metálico o en especie.

TÍTULO III. DE LA RUINA

Artículo 24. De los edificios ruinosos.

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

De acuerdo con la legislación urbanística aplicable se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver al inmueble la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, excluyendo el valor del terreno, con similares características e igual superficie útil.

O, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

El cálculo de la construcción de nueva planta señalada en el párrafo anterior, se realizará de la siguiente manera:

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

$$Pr = Cr \times 100 / Vr$$

Donde:

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

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

"Vr" el valor de reposición a nuevo de la construcción de nueva planta, calculado conforme el artículo 4 de esta Ordenanza.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalado sean la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

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

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

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

Artículo 25. Iniciación.

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

2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado, se acompañará su solicitud de los siguientes documentos:
 - a) Los de identificación del inmueble.
 - b) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
 - c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
 - d) Dictamen expedido por facultativo competente, en el que se hagan constar las causas técnicas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros. El mencionado dictamen, incluirá además un informe con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.
 - e) Certificado de la última inspección técnica realizada de acuerdo con la presente ordenanza.
3. El órgano competente deberá disponer la iniciación de oficio de expediente contradictorio de ruina cuando previo informe técnico se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en ruina. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores.
4. Sea cual fuere el modo de iniciación del expediente, el técnico municipal propondrá en el informe de incoación las medidas de seguridad necesarias para la protección del edificio y de la seguridad general en razón de los daños observados en el inmueble.
5. Una vez iniciado el expediente contradictorio de ruina o durante su tramitación y en el caso de existir inquilinos, el Ayuntamiento de Albox, a través del de Urbanismo, podrá exigir aval o depósito que garantice el pago de los gastos necesarios de traslado y realojo provisional de dichos inquilinos durante el tiempo que durasen las obras cautelares, o de reparación, para el supuesto en el que el edificio se declare en estado de no ruina.
6. Los expedientes de ruina de edificios a los que les es de aplicación lo dispuesto en las leyes sobre protección del Patrimonio Histórico deberán contar, con carácter previo a la resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico, de acuerdo a lo dispuesto en las mismas.

Artículo 26. Obras de reparación obligatorias

Se entiende por obras necesarias exclusivamente aquellas tendentes a devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales. En la valoración del coste de las obras de reparación se incluirán:

- El presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de las obras de reparación que se calculará con conforme al artículo 4 de esta Ordenanza.
- El 13% (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.
- El 6% (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.
- Los honorarios facultativos.
- El IVA.
- El impuesto municipal sobre construcciones.
- Tasas por Licencia de Obras.

Artículo 27. Acuerdo de rehabilitación o conservación.

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Alcalde podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, llevándose a cabo por ejecución directa las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. En todo caso, cuando el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación, correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo, salvo que, como consecuencia del incumplimiento de una o varias órdenes de ejecución, de la omisión de una o varias inspección periódicas, cuando sean preceptivas, o de la inejecución de las medidas correctoras propuestas como resultado de éstas, hubiese tenido lugar la ampliación del deber de conservación que le incumbe.

Artículo 28. Extinción del deber de conservación.

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina.

Artículo 29. Contenido de la declaración de ruina.

La declaración de la situación legal de ruina urbanística deberá en todo caso contener:

- a) Declarar el estado de ruina del inmueble o de parte del mismo cuando este tenga independencia constructiva o pueda efectuarse por medios técnicos ordinarios la separación y conservación de una parte y la demolición de la otra.
- b) Las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes.
- c) Un pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación, procediéndose en su caso a acordar conjuntamente con la declaración de ruina la de incumplimiento. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
- d) Consecuencias sobre la modificación del catálogo en caso de edificios protegidos.
- e) Sistema de ejecución forzosa de la rehabilitación del edificio en los supuestos de inmuebles protegidos, de conformidad con el artículo 157.3.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 30. Consecuencias de la declaración de ruina.

1. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, la demolición o las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación

correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

2. La declaración de un inmueble en estado de ruina, no implica por sí misma la necesidad de su demolición. Dicha declaración, faculta al propietario para proceder a la demolición previa la obtención de las preceptivas licencias; pero podrá proceder a la reparación o rehabilitación del inmueble si así lo solicita, y asegura el mantenimiento de condiciones de seguridad durante dicha reparación; salvo que se trate de una construcción o edificación protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

3. Una vez declarada la ruina, si el inmueble no está ocupado, el propietario está obligado a solicitar en el plazo máximo de tres meses, la oportuna licencia municipal de demolición o de rehabilitación del inmueble.

4. Si el inmueble estuviera ocupado, deberá en primer lugar resolver los contratos de arrendamiento existentes. El propietario estará obligado en este caso a presentar en el plazo máximo de un mes desde la declaración de ruina, la correspondiente demanda de resolución de contrato, ante los tribunales de justicia competentes, o bien alcanzar los acuerdos oportunos con los inquilinos, y aportar copia en el Ayuntamiento para su constancia. El propietario estará obligado a comunicar al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde que se produzca, la sentencia de desahucio de los inquilinos o el acuerdo alcanzado con éstos.

5. Una vez resueltos los contratos, deberá solicitar la oportuna licencia de demolición o de rehabilitación ante el Ayuntamiento, en el plazo máximo de tres meses, desde la fecha de desahucio.

6. Durante el tiempo que medie entre la declaración de la ruina y su demolición o rehabilitación, el propietario vendrá obligado a la realización mediante técnico competente, de visitas de inspección periódicas del inmueble, y comunicar al Ayuntamiento cualquier incidencia que afectara a la seguridad del inmueble. En caso de no realizarlas, podrá hacerlo subsidiariamente el Ayuntamiento, pasándole al propietario el cargo de los honorarios profesionales correspondientes.

Artículo 31. Ruina de edificios protegidos.

1. Cuando por cualquier circunstancia, resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario será el que establezca el planeamiento en atención al grado de protección, pudiendo acordar el Ayuntamiento la fiel restitución del inmueble.

La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber de conservación, determinará, sin perjuicio de la medida de carácter sancionador, la expropiación o inclusión en el registro de solares.

2. En la declaración de ruina de edificios protegidos, se hará constar expresamente que partes del inmueble pueden ser objeto de demolición, y cuales otras deberán ser mantenidas, señalándose los plazos en los que se deberá proceder a la rehabilitación del inmueble, y las medidas de seguridad que deberán tomarse para mantener las condiciones de seguridad en la vía pública y en los edificios colindantes.

Artículo 32. Consecuencias de la ruina de edificios protegidos: actualización del catálogo.

1. La declaración en ruina de un edificio protegido, implicará la actualización del catálogo de edificios protegidos, bien manteniendo el grado de protección existente, o bien asignando un nuevo grado, con la especificación de los elementos que deban protegerse.

2. El informe técnico que sirva de base para la declaración en ruina, deberá hacer constar:

a) Grado de protección que afecte a la edificación con somera referencia de los elementos protegidos según la ficha del catálogo.

b) Descripción general del estado de la edificación, y de los daños que presente.

c) Descripción de los daños existentes que afecten los elementos expresamente protegidos.

d) Un dictamen en el que se exprese:

–Posibilidad o no de mantenimiento de los elementos protegidos, de acuerdo con su estado actual, del riesgo existente, y del riesgo de la intervención.

–Posibilidad y conveniencia, o no de reconstrucción de elementos dañados irreversiblemente o desaparecidos desde la fecha de catalogación.

–Conveniencia u oportunidad de realizar demoliciones parciales y su posterior reconstrucción, en relación con el riesgo existente y el que supone la intervención.

Como consecuencia de todo lo anterior, se realizará una Propuesta de los elementos que deban conservarse, los que por la gravedad de su estado, puedan demolerse, y de aquellos otros que puedan demolerse y deben volver a construirse, sin menoscabo de sus valores arquitectónicos o artísticos.

Las conclusiones, indicarán el nuevo grado de protección del inmueble, y su ficha reguladora de las intervenciones posibles sobre el mismo.

3. De acuerdo a los informes técnicos emitidos, la resolución declarando la ruina del inmueble, hará constar:

a) El nuevo grado de protección del edificio, y la ficha reguladora de la protección del mismo.

b) Los elementos o partes del inmueble que pueden demolerse, y los que deberán de mantenerse.

c) Los elementos o partes del inmueble que puedan demolerse, y deberán obligatoriamente reconstruirse con las mismas características preexistentes.

d) Los elementos o partes del inmueble que puedan demolerse y deban reconstruirse con características análogas a las preexistentes, indicándose las nuevas características de diseño, materiales, texturas, etc.

Artículo 33. De la ruina inminente.

1. Una construcción o edificación se encuentra en estado de ruina inminente cuando amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, entendiéndose al efecto que se dan las siguientes circunstancias:

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

2. La declaración de ruina inminente y la adopción de medidas para la salvaguarda de la seguridad no presupondrán ni implicarán la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Artículo 34. Declaración de ruina inminente.

Corresponde la declaración de ruina inminente al Alcalde o Concejale Delegado de Urbanismo, que previo informe técnico municipal, y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, apuntalamiento y demolición del mismo o de las partes afectadas.

La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial. Si se tratara de un edificio protegido, se indicará expresamente que partes podrán demolerse, cuáles no, y las medidas de seguridad que se deberán de tomar para mantener estas últimas.

Artículo 35. Demolición y desalojo de las edificaciones ruinosas.

La demolición de la construcción corresponde a su propietario. Salvo que hubiese ocupantes afectados, la demolición deberá iniciarse en el plazo señalado en la resolución municipal de declaración de ruina, sea esta inminente o urbanística ordinaria, debiendo comunicarse al Ayuntamiento de Albox, a través del área de Urbanismo, la identidad de la dirección facultativa responsable:

a) RUINA INMINENTE: Cuando la construcción se encontrase ocupada, el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la policía local, auxiliada de los Servicios Sociales del Ayuntamiento y comunicarán a la propiedad del inmueble y al Ayuntamiento de Albox, a través del área de Urbanismo, la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo para su demolición.

b) RUINA URBANÍSTICA: En el caso de que el propietario del inmueble declarado en ruina incumpliera su obligación de tramitar el desahucio judicial de los ocupantes del mismo, podrá la Administración transcurrido un año desde la declaración de ruina, decretar el desalojo del inmueble. Si hubiera oposición al desalojo, por la Administración urbanística se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, se procederá a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciere en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo. La iniciación de este procedimiento supone la colocación de la construcción en situación de venta forzosa, de acuerdo con el artículo 157.5 de la LOUA y a los efectos en él descritos.

TÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 36. Disciplina urbanística

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, o paralizadas éstas después de haberse iniciado, o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente sancionador siguiendo el régimen establecido por el Título VII de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Título II del Decreto 60/2010 de Disciplina Urbanística de Andalucía.

2. En cualquier caso, podrá actuarse conforme lo indicado en el artículo 158 de la LOUA y artículo 19 de esta Ordenanza.

3. El procedimiento sancionador por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación se llevará a cabo con sujeción a las normas contenidas en la legislación aplicable.

4. A todos los efectos, el incumplimiento de las obligaciones de conservación se entenderá como una infracción continuada, en tanto no se lleven a cabo la totalidad de las órdenes de ejecución ordenadas por el Ayuntamiento.

5. El Ayuntamiento inscribirá en el Registro de la Propiedad, anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística, según lo previsto en los artículos 65 y 67.2 del R.D. Legislativo de 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.”

La presente Ordenanza, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Contra dicha aprobación definitiva solo cabrá recurso Contencioso-Administrativo que se podrá interponer, a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en la forma y plazos que establecen las normas de dicha Jurisdicción.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Albox, Almería, a 21 de diciembre de 2018.

EL ALCALDE, Francisco Torrecillas Sánchez.