



ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

Gerencia Municipal de Urbanismo

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de noviembre de 2012, acordó aprobar definitivamente la Ordenanza municipal de conservación e inspección periódica de edificaciones y construcciones.

En cumplimiento de lo prevenido en los artículos 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, se pone en conocimiento público la aprobación definitiva de dicha Ordenanza, para lo que se transcribe literalmente el contenido de la misma a efectos de su entrada en vigor para su inmediata ejecutividad y efectividad.

Contra la aprobación definitiva de la presente Ordenanza se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados a partir del primer día hábil siguiente a la publicación del presente anuncio en el "Boletín Oficial" de la Provincia.

La documentación correspondiente a esta Ordenanza podrá ser consultada en horario de oficina de 9 a 14 horas, lunes, martes y jueves en las dependencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, calle Iris, 11-bajo.

ORDENANZA DE CONSERVACIÓN E INSPECCIÓN PERIODICA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.– Objeto de la Ordenanza.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los deberes de conservación y rehabilitación de las personas propietarias 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.

2. Asimismo, su finalidad es regular la obligación de realizar inspecciones periódicas de edificios y construcciones y establecer los procedimientos para la declaración de la situación legal de ruina y la ruina física inminente de conformidad con el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU) y sus normas de desarrollo.

Artículo 2.– Participación ciudadana.

1. Además de todos aquellos interesados que legalmente proceda, que acrediten su consideración, los órganos responsables de la tramitación de los procedimientos 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 se encuentren legalmente constituidas podrán tener la consideración de interesados según lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El Ayuntamiento de Albacete podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

Artículo 3.– Control de los deberes de conservación y rehabilitación.

1. El control del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo.

2. La Gerencia Municipal de Urbanismo, a través de sus servicios técnicos y administrativos, tendrá atribuida la competencia para tramitar los procedimientos incoados de oficio o a solicitud de cualquier interesado.

Artículo 4.– Registro de edificios.

1. Se creará un Registro de Edificios sujetos a inspección técnica, según lo previsto en el artículo 65 Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (en adelante RDU). En dicho registro se hará constar:

- Situación y nivel de protección del edificio o construcción.
- Fecha de construcción, o en su caso, de reestructuración total.
- Inspecciones técnicas realizadas y su resultado.



d) Acreditación de subsanación de deficiencias que como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan detectado.

2. El Registro participa de naturaleza jurídica administrativa y será público a los solos efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho Registro siendo las normas que regulan el acceso al mismo las previstas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 5.– Medidas de fomento a la conservación y a la rehabilitación.

En aplicación del artículo 137 del TRLOTAU y sus reglamentos de desarrollo, y para facilitar el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación el Ayuntamiento podrá establecerse, en su caso, las siguientes medidas:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que se estimen oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

TÍTULO II

LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I.– DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 6.– Deber de conservación.

Las personas propietarias de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Artículo 7.– Actuaciones de conservación.

1. Las actuaciones de conservación tendrán por objeto mantener los edificios y construcciones en las condiciones mínimas de:

a) Seguridad para que no implique riesgo para las personas y bienes, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura, cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y 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 de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener 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) Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecuada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

d) Habitabilidad, de modo que se garantice el uso efectivo del inmueble para el uso que fueron autorizados.

2. Las actuaciones de conservación en los terrenos y solares tendrán por objeto:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas por el artículo 6.8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM). Podrán establecerse excepciones a esta situación cuando por parte del órgano competente se determine el uso de carácter público del mismo, en cuyo caso, se deberán determinar las condiciones especiales requeridas para dicho uso.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidente.

3. En el caso de inmuebles protegidos todas estas actuaciones tendrán que atenerse a lo regulado en el título IV del POM de Albacete, condiciones de protección del patrimonio histórico.

Artículo 8.– Alcance del deber de conservación.

El deber de conservación de los propietarios de edificios queda regulado en el artículo 137.2 del TRLOTAU



como aquel que alcanza hasta la realización de aquellos trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquel, representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que 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.

Artículo 9.– Determinación del coste de los trabajos y obras a realizar.

1. El coste de los trabajos y obras a realizar en los edificios y construcciones, en tanto que el Ayuntamiento de Albacete no apruebe un cuadro de costes propio, se determinará por aplicación de alguno de los cuadros de precios editado por algún organismo oficial, en el año en curso, dentro del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma.

2. El coste de ejecución material de dichas obras se incrementará con los gastos generales (13% del presupuesto de ejecución material), beneficio industrial (6% del presupuesto de ejecución material), honorarios profesionales e impuestos.

Artículo 10.– Determinación del valor de sustitución del edificio o construcción.

El valor de sustitución de un edificio o construcción se determinará mediante la aplicación del método de valoración catastral definido en el Real Decreto 1020/1993 para la valoración de construcciones, sin tener en cuenta el valor del suelo así como los gastos de promoción.

A estos efectos, y mediante resolución del Consejo de Gerencia se determinará, con carácter general, el Módulo Básico de Construcción de la ponencia de valores que será de aplicación así como la categoría de los inmuebles de acuerdo a su uso. No se considerará ningún otro coeficiente corrector ni depreciaciones por calidad constructiva, edad, localización u otros que figuran en dicha norma.

Artículo 11.– Determinación del límite del deber normal de conservación.

A los efectos de determinar si el coste de los trabajos y obras a realizar supera el 50 por 100 del valor de sustitución del edificio o construcción, se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Pr} = \frac{C \times 100}{V}$$

Siendo:

- “Pr” el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de los trabajos y obras a realizar.
- “C” el coste de los trabajos y obras a realizar, obtenido en los términos señalados por el artículo 9 de la presente Ordenanza.
- “V” el valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo, obtenido en los términos señalados por el artículo 10 de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II.– DEBER DE REHABILITACIÓN

Artículo 12.– Deber de rehabilitación.

Los propietarios de los edificios y construcciones catalogados con algún tipo de protección por el Plan de Ordenación Municipal o los protegidos por la legislación de patrimonio histórico que se encuentren en situación legal de ruina y los incluidos en las Áreas de Rehabilitación, tienen el deber de rehabilitarlos a fin de recuperar o mejorar las condiciones de habitabilidad y el uso efectivo.

A estos efectos se podrán recabar las ayudas establecidas en el artículo 137 del TRLOTAU, en las condiciones establecidas por el mismo.

Artículo 13.– Actuaciones de rehabilitación.

Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto procurar el acondicionamiento de los edificios y construcciones para recuperar o mejorar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato público o modifiquen su distribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna, comprendiendo, de acuerdo al POM, artículo 1.4.8, las obras de acondicionamiento y obras de reestructuración.

TÍTULO III

INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES

CAPÍTULO I.– LA EJECUCIÓN DE LA INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES

Artículo 14.– La inspección técnica.



En desarrollo de lo establecido por el TRLOTAU en su artículo 138, con objeto de determinar el estado de conservación de los edificios y construcciones se establece la obligación de realizar una inspección técnica periódica cada cinco años dirigida a comprobar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato público y decoro y determinar, en su caso, las obras de conservación o rehabilitación que fueren precisas.

Artículo 15.– Los obligados.

Están obligados a efectuar la inspección técnica de los edificios y construcciones las personas propietarias de los mismos.

A estos efectos, los propietarios, en el caso de comunidades que agrupen varias propiedades, deberán facilitar el acceso tanto a los elementos comunes como a las viviendas particulares, al facultativo designado para la realización de la inspección técnica. En ningún caso, podrá justificarse la no presentación del acta de inspección por esta causa, debiendo, el resto de propietarios procurar las condiciones legales que permitan realizar dicha inspección.

Artículo 16.– Edificios y construcciones sujetos a inspección técnica.

Las personas propietarias de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquel en el que se produzca su catalogación o se declare su protección, o en el seno de aquel en el que cumplan cincuenta años desde su construcción. Las subsiguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido cinco años desde la anterior inspección.

No estarán obligados a realizar la citada inspección aquellos inmuebles declarados en ruina o que se haya solicitado oficialmente su declaración, en tanto, no se haya procedido a adoptar resolución sobre la misma.

Artículo 17.– Relación de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica.

1. Anualmente, a efectos informativos, se publicará un padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica que será aprobado por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

2. El padrón, una vez aprobado, se expondrá al público, durante un plazo de treinta días en el año anterior al plazo de presentación de las actas de inspección técnica, para que los obligados puedan examinarlo y, en su caso, formular las reclamaciones oportunas.

3. La exposición al público se realizará mediante inserción de anuncios en el tablón de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo, tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el “Boletín Oficial” de la Provincia y en un periódico de los de mayor difusión de la capital.

Artículo 18.– Capacitación para la inspección técnica.

La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados legalmente competentes para ello. En el supuesto de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá llevarse a cabo por los técnicos de sus servicios técnicos competentes.

Artículo 19. Contenido de las actas de inspección técnica.

1. Las actas de inspección técnica que se emitan a resultas de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural, así como sobre las condiciones de habitabilidad y uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación, consignando el resultado de la inspección, de acuerdo al artículo 64 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la descripción de:

a) Estado de la estructura y cimentación.

b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianerías del edificio, en especial los que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etc... e incluso elementos superpuestos (rótulos, instalaciones o similares).

c) Estado de cubiertas y azoteas.

d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

2. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea favorable no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación en los que se pueda deducir la existencia de daños o deficiencias.

3. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:

a) Descripción y localización de los desperfectos y deficiencias que afecten a la estructura y cimentación, a

las fachadas con las posibles patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, y otros similares, a las cubiertas y azoteas, a las redes generales de fontanería y saneamiento.

b) Descripción de las causas de los desperfectos y las deficiencias apreciados.

c) Descripción de las medidas recomendadas, y en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, y para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

d) Plazo estimado para la realización de lo establecido en el apartado anterior.

e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y de las obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

4. Además de lo anterior, todas las actas de inspección técnica deberán contener información sobre la envolvente del edificio y su sistema o sistemas de climatización. A estos efectos se incorporará una descripción de la fachada, (haciendo constar si dispone de aislamiento), carpintería exterior, cubierta, sistema de calefacción y climatización (si es que lo tuviese). El contenido de esta información servirá para el establecimiento de medidas de fomento de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

5. También, y con un el fin de evaluar sus condiciones, de acuerdo al Real Decreto Ley 8/2011, se deberá indicar si el edificio es accesible (cumplimiento del documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación y normativa autonómica de accesibilidad), y en caso de no serlo indicar las razones que lo impiden actualmente. Esta información, en ningún caso, tendrá efectos sobre el resultado favorable o desfavorable de la inspección.

Artículo 20.– Resultado de las inspecciones.

1. El resultado de la inspección será favorable únicamente cuando el edificio o construcción reúna las condiciones enumeradas en el artículo 7 de la presente Ordenanza.

2. Si el resultado de la inspección fuese desfavorable esto supone, desde la presentación de la misma en el registro de la Gerencia de Urbanismo, automáticamente la obligación para los propietarios de proceder a la subsanación de las deficiencias apreciadas. A la vista del informe presentado, los servicios municipales podrán girar visita de inspección y, en todo caso, se ordenará la subsanación de las deficiencias apreciadas.

3. A los efectos del punto anterior, los obligados, durante el plazo de tres meses desde la fecha del acta de inspección, podrán solicitar la correspondiente licencia urbanística para subsanar las deficiencias descritas en el acta de inspección técnica.

4. Una vez concluidas las obras, los obligados deberán acreditar, ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, la subsanación de las deficiencias y la descripción de los trabajos y obras realizados, mediante la presentación de una copia del certificado final de obras de edificación acompañado del certificado técnico de subsanación de deficiencias (según modelo oficial) suscrito por técnico colegiado legalmente competente para ello, conforme a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación. En caso de tratarse de una subsanación que no requiera proyecto deberá aportarse únicamente certificado técnico que acredite la subsanación de las deficiencias (según modelo oficial). En ambos casos deberá aportarse copia del documento de solicitud de licencia para los trabajos.

5. El Ayuntamiento podrá establecer bonificaciones para aquellas solicitudes de licencia de obras que acrediten su obligación y cumplimiento como consecuencia de una inspección técnica.

Artículo 21.– Presentación de las actas de inspección técnica.

1. La inspección técnica se cumplimentará según los modelos oficiales de acta de inspección técnica aprobados por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo como órgano competente en materia de conservación y rehabilitación, a los que se acompañará el plano parcelario del emplazamiento, a escala 1:1000 y en formato UNE-A4, donde se definen gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas, así como un reportaje fotográfico del exterior e interior del inmueble.

2. Los obligados deberán presentar dos copias de las actas de inspección técnica, en el período establecido en el artículo 16 de la presente Ordenanza.

3. La eficacia de la inspección técnica efectuada, requerirá la presentación del acta de inspección técnica en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo, así como en los demás registros previstos en el artículo



38.4 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Los obligados adjuntarán una copia del acta de inspección presentada en el Libro del Edificio o, en su defecto, en la documentación técnica existente, siendo responsables de su custodia.

5. En el supuesto de que el acta de inspección se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en el artículo 19 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el acta como no presentada.

6. Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservar, estos se pondrán de forma inmediata en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda según lo establecido en la presente Ordenanza.

7. Una vez presentada el acta de inspección técnica, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el Registro de edificios y construcciones, así como a la remisión de una copia del acta diligenciada a la propiedad en caso de que el resultado sea favorable.

CAPÍTULO II.— REACCIÓN ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Artículo 22.— Incumplimiento de la obligación de presentar el acta de inspección técnica.

Si transcurrido el plazo para presentar el acta de inspección técnica, el obligado no hubiere realizado la inspección o el acta de inspección técnica presentada no se ajustará al contenido establecido en el artículo 19 de la presente Ordenanza, el órgano competente de la Gerencia Municipal de Urbanismo le ordenará la realización de la misma o le requerirá para la subsanación de los defectos observados en la documentación, otorgándole un plazo de tres meses para presentarla, con advertencia, en caso de incumplimiento, de la declaración del incumplimiento del deber de conservación, incoando el correspondiente procedimiento sancionador y acordando la ejecución subsidiaria de la inspección técnica con cargo al obligado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 64 del RDU del TRLOTAU.

Artículo 23.— Ejecución subsidiaria de la inspección técnica.

1. Transcurrido el plazo establecido en el artículo anterior, se procederá según lo establecido procediéndose a la ejecución subsidiaria de la inspección técnica a costa del obligado.

2. En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha en la que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico facultativo competente, y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, a reserva de la liquidación definitiva, así como las tasas urbanísticas a las que se deberá hacer frente.

3. Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización de la inspección técnica.

Artículo 24.— Convenios con los colegios profesionales.

El Ayuntamiento podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que estos presten su colaboración cuantas cuestiones puedan requerir de su asistencia.

Artículo 25.— Procedimiento sancionador.

Expirado el plazo adicional otorgado por el artículo 22 de la presente Ordenanza sin haber presentado el acta de inspección técnica, y acordada la declaración del incumplimiento del deber de conservación y la ejecución subsidiaria de la inspección técnica, el órgano competente incoará el correspondiente procedimiento sancionador para determinar las responsabilidades que procedan de acuerdo a lo regulado por el texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

TÍTULO IV

EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVAR O REHABILITAR Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO I.— PROCEDIMIENTO PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVAR O REHABILITAR. LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Artículo 26.— Iniciación del procedimiento.

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. Los procedimientos iniciados de oficio lo serán:



a) Como consecuencia de la actuación de los servicios municipales que detecten la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.

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

c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica sean desfavorables.

d) Por denuncia.

3. En base a cualquiera de las actuaciones descritas y apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos establecidos en el artículo 72 del RDU del TRLOTAU, se procederá al inicio de las actuaciones de acuerdo a lo fijado en el artículo 73 del RDU del TRLOTAU.

Artículo 27.– El control municipal.

1. Los servicios municipales podrán visitar los inmuebles a los efectos de comprobar los desperfectos y deficiencias detectadas así como las medidas de seguridad que se hayan adoptado por la propiedad. A tales efectos podrán servir de base los informes técnicos a los que se hace referencia en el artículo 19 emitidos con motivo de la inspección técnica de edificios.

2. En caso de ser procedente, de la visita realizada se levantará un acta, en la que se deberá dejar constancia suficiente de los datos identificativos del inmueble, de las personas intervinientes y de los hechos y resultados de la actuación. El acta tendrá la consideración de documento público administrativo y gozará de presunción de veracidad.

3. Posteriormente, y si fuese necesario, los servicios técnicos municipales emitirán un informe técnico sobre el estado del inmueble.

Artículo 28.– Informe técnico municipal.

El informe técnico contendrá todos aquellos aspectos técnicos regulados en artículo 73 del RDU de desarrollo del TRLOTAU, y además indicará la situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal, determinando si está en situación de fuera de ordenación o si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso, se especificará el nivel de protección. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.

Artículo 29.– Actuaciones inmediatas.

1. Si como resultado de la inspección municipal se apreciara la existencia de un peligro grave e inminente, se adoptarán las medidas que se estimen oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo ni presupuesto previo.

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

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

4. Si las actuaciones inmediatas afectan a elementos sometidos a algún régimen de protección o catalogación se actuará conforme a lo previsto en el Título IV del Plan de Ordenación Municipal de Albacete o legislación urbanística de aplicación

Artículo 30.– Órgano gestor de las actuaciones.

Las diferentes actuaciones que se hayan de llevar a cabo se realizarán por la Gerencia Municipal de Urbanismo, como órgano encargado de dichos asuntos.

Artículo 31.– Instrucción del procedimiento.

1. Emitido el informe técnico, se procederá a notificar a los interesados, como a las administraciones afectadas si procede, la intención de adoptar una orden de ejecución. Dicha notificación contendrá los aspectos regulados en el artículo 73 del Reglamento de Disciplina Urbanística de desarrollo del TRLOTAU.

2. Se otorgará un plazo de quince días, regulado según el artículo 74 de RDU, para la formulación de alegaciones, pudiendo ampliarse de acuerdo a lo establecido en el citado artículo.

Artículo 32.– Resolución exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar.

1. En el plazo máximo de seis meses, el órgano competente dictará mediante resolución la orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias para subsanar los daños o deficiencias que presente el inmueble en los términos establecidos en el informe técnico municipal.

2. Dicha resolución será notificada al obligado, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la con-



siguiente declaración del incumplimiento del deber de conservar y rehabilitar y la adopción de las medidas reguladas en el artículo 140.2 del TRLOTAU

3. Cuando se trate de supuestos en los que existiere riesgo en la demora por requerirse medidas de seguridad que, sin embargo, no tengan la consideración de actuaciones inmediatas, la resolución motivará la omisión del trámite de audiencia y ordenará la ejecución de las medidas de seguridad necesarias apercibiendo al obligado de la ejecución subsidiaria inmediata a su costa en caso de incumplimiento.

4. La resolución exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar ha de ser expresamente dictada por el órgano competente. No obstante, cuando transcurriese el plazo para resolver, sin haberse notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

5. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y por el artículo 162 del TRLOTAU.

Artículo 33.– Inscripción de la resolución en el registro de edificios y construcciones.

Una vez finalizado el procedimiento en los términos señalados en los artículos precedentes, los servicios municipales deberán remitir al registro de edificios y construcciones para su inscripción, copia de la resolución por la que se exige el cumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

CAPÍTULO II.– CUMPLIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Artículo 34. Los obligados por las órdenes de ejecución.

1. Los obligados por las órdenes de ejecución son las personas propietarias de los bienes inmuebles a quienes se dirigirán las notificaciones correspondientes. Para ello, si fuese necesario, se solicitará al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad de los mismos.

2. En los edificios y construcciones protegidos por la legislación de Patrimonio Histórico, también estarán obligados por las órdenes de ejecución los poseedores y demás titulares de derechos reales.

Artículo 35.– Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

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

2. Los obligados deberán abonar, además del coste de los trabajos, en los términos que establezcan las respectivas Ordenanzas fiscales reguladoras, el impuesto de construcciones, instalaciones y obras, la tasa por prestación de servicios urbanísticos, así como, en su caso, la tasa por ocupación de la vía pública u otras que procedan.

3. Se deberá presentar la documentación técnica, proyecto o proyectos técnicos suscritos por técnico competente, para la realización de las actuaciones ordenadas, así como las designaciones de los técnicos competentes para la dirección de las mismas y coordinación de seguridad y salud.

4. Cuando, en función de la normativa vigente, las actuaciones requieran proyecto de ejecución de edificación, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado el certificado final de obras de edificación.

5. Cuando las actuaciones no requieran proyecto técnico, una vez finalizadas las obras estas se acreditarán mediante informe técnico, firmado por técnico competente, que acredite la realización, corrección y adecuación de las mismas.

6. El cumplimiento de lo ordenado podrá ser comprobado de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

Artículo 36.– Prórroga de plazos para el cumplimiento de las órdenes de ejecución.

1. Los obligados podrán solicitar una prórroga de los plazos de inicio o finalización establecidos por la resolución de la orden de ejecución, si las circunstancias de la obra lo exigen.

2. El acuerdo de ampliación deberá ser expreso y notificado al obligado.

3. Tanto la petición de los obligados como la decisión sobre la prórroga deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate.

Artículo 37.– Verificación de la subsanación de las deficiencias detectadas.

1. Una vez concluidas las obras, los servicios municipales que hayan dictado la correspondiente orden de ejecución, podrán verificar mediante visita de inspección que las obras realizadas y la documentación aportada



por los obligados se ajustan a lo ordenado.

2. Los servicios municipales deberán remitir, al órgano gestor de la inspección técnica y al Registro de edificios y construcciones, informe técnico en el que se hará constar la subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de inspección con descripción de los trabajos y obras realizados durante la tramitación de las actuaciones, adjuntando, en su caso, copia del certificado final de obras o de idoneidad de las mismas.

TÍTULO V

DECLARACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVAR O REHABILITAR Y MEDIDAS ANTE EL INCUMPLIMIENTO

CAPÍTULO I.— EL PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVAR O REHABILITAR

Artículo 38.— Iniciación del procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Expirado el plazo otorgado al obligado para el cumplimiento de los trabajos y obras a realizar ordenados en el inmueble, sin que el obligado haya iniciado o finalizado las obras ordenadas en las órdenes de ejecución, el órgano competente podrá iniciar de oficio o a instancia de interesado el procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

Artículo 39.— Informe técnico y jurídico.

Los servicios técnicos y jurídicos municipales emitirán informe que deberá tener el siguiente contenido:

- a) Descripción del edificio.
- b) Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan Ordenación Municipal, determinando si está en situación de fuera de ordenación o si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso se especificará el nivel de protección. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.
- c) Datos identificativos del propietario u obligado.
- d) Descripción de la orden de ejecución dictada y transcurso del plazo para su ejecución incumplido.
- e) Señalamiento de la orden u órdenes de ejecución incumplidas.
- f) Motivos que justifican la adopción de la declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.
- g) Presupuesto estimado de las obras necesarias de las actuaciones de conservación conforme a lo establecido por el artículo 7 de la presente Ordenanza.
- h) Propuesta justificada de la elección de la medida a adoptar ante el incumplimiento del deber con los requisitos exigidos que se indican para cada medida en el Capítulo II del presente Título.

Artículo 40.— Trámite de audiencia y propuesta de resolución.

1. Instruido el procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se dará traslado del informe indicado en el artículo anterior a los propietarios, moradores y titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad y demás interesados concediéndoles un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para la presentación de alegaciones, documentos y justificaciones que estimen pertinentes en relación con el informe técnico y jurídico.

2. Cuando no comparecieren en el expediente los propietarios o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa, será preciso recabar la intervención del Ministerio Fiscal en los supuestos y términos establecidos por la legislación de expropiación forzosa.

3. Cumplido el trámite de audiencia, y previo informe técnico y jurídico sobre las alegaciones presentadas, en su caso, se redactará la propuesta de resolución.

Artículo 41.— Resolución declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

1. Apreciando el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, el órgano competente mediante resolución motivada declarará el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, podrá incoar el procedimiento sancionador y adoptará una o varias de las medidas siguientes:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber de conservar, en los términos señalados en la Sección 2.ª del Capítulo II del presente Título.
- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas, según informe técnico. El importe de las multas coercitivas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria



de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

c) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en artículo 133 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, para la ejecución de actuaciones edificatorias.

d) Expropiación del inmueble, en los términos señalados en la sección 5.ª del Capítulo II del presente Título.

2. Atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, se procederá a la elección de la medida que sea más eficaz y menos restrictiva para el obligado.

3. La resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar deberá ser dictada y notificada en el plazo máximo de seis meses desde la incoación del procedimiento, no pudiendo apreciarse dicho incumplimiento cuando concurra fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero.

4. La declaración de incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar ha de ser expresamente declarada por el órgano competente. No obstante, cuando trascurriese el plazo para resolver, sin haberse notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

5. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Artículo 42.– Notificación de la resolución declarando el incumplimiento.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar se notificará al propietario y a todos los moradores del edificio aunque no se hubieran personado en el expediente, así como a los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad y demás interesados.

2. Asimismo, la resolución deberá publicarse en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el “Boletín Oficial” de la Provincia, “Boletín Oficial” de la Comunidad y en un periódico de los de mayor difusión en la capital.

Artículo 43.– Inscripción de la resolución en el Registro de edificios y construcciones.

1. Una vez finalizado el procedimiento en los términos señalados en los artículos precedentes, los servicios municipales deberán remitir certificación del acto por la que se declara el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar y se acuerda alguna de las medidas dictadas en el artículo 41.1 para su inscripción en el Registro de edificios y construcciones.

CAPÍTULO II.– MEDIDAS ANTE EL INCUMPLIMIENTO.

Sección 1.ª– Procedimiento sancionador.

Artículo 44.– Infracciones por el incumplimiento del deber de conservar o mantener.

La resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o mantener habilitará al órgano competente para la incoación del procedimiento sancionador por la comisión de la infracción que corresponda, con arreglo a lo dispuesto en el texto refundido de Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

Artículo 45.– Procedimiento sancionador.

La imposición de sanciones se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador conforme a lo dispuesto en el texto refundido de Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

Sección 2.ª– Ejecución subsidiaria.

Artículo 46.– La ejecución subsidiaria.

La ejecución subsidiaria a costa del propietario y bajo la supervisión de los técnicos municipales será la medida que se adoptará cuando los trabajos y obras a realizar no rebasen el límite del contenido normal del deber de conservar o así se dictamine mediante resolución.

Artículo 47.– Documento de ejecución de las obras.

1. Una vez dictada la resolución declarando el incumplimiento del deber de conservar y justificada la elección de la ejecución subsidiaria, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza, bien por los propios servicios técnicos municipales o por contratación externa con supervisión municipal, se redactará el preceptivo proyecto o memoria valorada que irá acompañada de los documentos de seguridad laboral y gestión de residuos que fuesen preceptivos.

2. El documento de ejecución deberá ser aprobado por el órgano competente antes del inicio de las obras, previo trámite de audiencia al obligado, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince. Con fundamento



en dicho documento de ejecución, se practicará la liquidación provisional en concepto de ejecución subsidiaria.

3. Para la elaboración de este documento se podrán realizar las pruebas técnicas necesarias conforme al artículo 48 de la presente Ordenanza. No obstante, si se produjeran impedimentos de acceso por causas imputables al propietario o terceros con interés legítimo que limitasen la elaboración del documento de ejecución o el proceso normal de ejecución de las obras y, por tanto, la subsiguiente liquidación provisional practicada, siempre que de estos hechos quede constancia en el expediente, podrá ser elaborado un nuevo documento de ejecución cuando se facilite el acceso, habilitándose el supuesto excepcional para emitir una segunda liquidación cautelar complementaria.

4. Las obras se realizarán, bien directamente por los servicios municipales, en caso de que el alcance de las mismas lo permita, o por contratación externa, según se establezca por resolución.

5. La valoración y certificación de las obras se realizará mediante la aplicación de alguno de los cuadros de precios definidos como válidos en el artículo 9.1 de la presente ordenanza.

Artículo 48.– Pruebas técnicas para obtener un diagnóstico adecuado de los daños.

Las pruebas técnicas, tales como calas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sean precisas realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes y que permitan elaborar un presupuesto objetivo de las obras se valorarán y liquidarán una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.

Artículo 49.– Actuaciones sin presupuesto de obras.

Cuando el Ayuntamiento adopte medidas de seguridad en ejecución subsidiaria, que por su urgencia, complejidad 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 el informe técnico la causa de esta imposibilidad y se notificará al propietario. En el supuesto de que la intervención tenga carácter de urgente, se podrá prescindir justificadamente del trámite de audiencia.

Artículo 50.– Documentación final y coste definitivo de las obras.

Una vez finalizadas las obras, se aportará al expediente la certificación final con estado de mediciones y precios unitarios, y un proyecto o memoria final de las obras, según proceda, documentación que deberá contar con el detalle necesarios para que la obra ejecutada quede perfectamente definida y reportaje fotográfico. La certificación y el documento técnico se darán traslado al propietario concediéndole un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince y será objeto de aprobación por el órgano competente.

Artículo 51.– Costes adicionales.

1. Si en el transcurso de las obras, por motivos técnicos debidamente justificados, es necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o de todas las viviendas de la finca, éstos deberán desalojarla, siendo el coste de dicho realojo por cuenta exclusiva de los propietarios de la finca.

2. Igualmente, si por causas imputables a la propiedad o a los ocupantes del edificio, las obras se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares empleados será con cargo a la propiedad de la finca.

3. Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

Sección 3.^a– Imposición de multas coercitivas.

Artículo 52.– Multas coercitivas

La imposición de multas coercitivas se realizará mediante la imposición de hasta diez multas con una periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas.

A estos efectos se redactará un informe técnico donde se establecerá el coste estimado de las reparaciones.

La imposición de cada una de las multas supondrá un nuevo inicio del cómputo del plazo para la realización de los trabajos ordenados. Una vez impuestas todas las multas, la consecuencia directa, que deberá adoptarse mediante resolución, será la ejecución subsidiaria de los trabajos, pudiendo adoptarse cualquier otra de las medidas previstas motivadamente.

Si bien, el importe de las multas coercitivas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria por parte de la administración de la orden incumplida, el coste de las obras podrá ser repercutido en el incumplidor, sin perjuicio de la liquidación que fuese procedente en base al coste real de las mismas.

Sección 4.^a – Sustitución del propietario incumplidor.

Artículo 53.– Sustitución del propietario incumplidor

La sustitución del propietario incumplidor se realizará mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo al procedimiento establecido en artículo 133 del TRLOTAU, para la ejecución de actuaciones edificatorias.

Sección 5.^a– Expropiación del inmueble.

Artículo 54.– La expropiación forzosa.

La expropiación del inmueble por incumplimiento de los deberes de conservación y mantener podrá ser el medio de ejecución forzosa que se adoptará cuando confluyan motivos de interés general, y en su caso, cuando los trabajos y obras a realizar rebasen el límite del contenido normal del deber de conservar y no sea efectiva la ejecución subsidiaria.

El desarrollo de la misma se realizará de acuerdo a lo establecido en el artículo 143 y siguientes del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

Artículo 55.– Realajo.

Cuando proceda el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, el Ayuntamiento o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en las condiciones de venta o alquiler sujetas a régimen de protección pública y en superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora, siempre y cuando los realojados cumplan con los requisitos exigidos en la normativa de aplicación para ser adjudicatarios de vivienda protegida.

TÍTULO VI

RUINA LEGAL Y RUINA FÍSICA

CAPÍTULO I.– SITUACIÓN LEGAL DE RUINA.

Artículo 56.– Supuestos de situación legal de ruina urbanística.

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación o construcción en los siguientes supuestos contemplados en el artículo 139 del TRLOTAU, y que son:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el deber de conservación definido en el artículo 8 de la presente Ordenanza.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes 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 señalados en 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.

El cálculo de estos supuestos se realizará de acuerdo a los parámetros fijados en la presente Ordenanza.

Artículo 57.– Iniciación, instrucción y resolución.

El inicio, desarrollo y resolución del procedimiento se desarrollará de acuerdo a lo prevenido en los artículos 66, 67, 68 y 69 del RDU de desarrollo del TRLOTAU.

En el caso de que la iniciación de la declaración de ruina se realice a solicitud de persona interesada, además de lo establecido en el artículo 66 punto 4 del RDU del TRLOTAU, se deberá aportar:

1. Documento firmado por técnico colegiado legalmente competente para ello, conforme a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, donde se haga constar:

- a) Datos de identificación del inmueble.
- b) Año de construcción del edificio.
- c) Causas en las que se fundamenta la solicitud de ruina en el que se manifieste la relación de daños detectados en la construcción.
- d) Planos debidamente acotados de planta o diferentes plantas de la finca, alzados y secciones representativas.
- e) Cuadro pormenorizado de usos y superficies construidas por plantas y cuerpos constructivos.
- f) Descripción y señalización de las condiciones de seguridad y habitabilidad, 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 y manifestación expresa de si el edificio ofrece garantías de seguridad para sus ocupantes y terceros.

2. Certificado de dominio y cargas del Registro de la Propiedad

3. Acreditación de autoliquidación de la tasa por prestación de servicios urbanísticos

Artículo 58.– Reacción ante el incumplimiento.

Una vez notificada la resolución declarando la ruina de la edificación, en la misma se establecerán los plazos para la adopción de las medidas de carácter inmediato, el plazo máximo para comunicar a la administración la intención de la propiedad para demoler o rehabilitar (en caso de que urbanísticamente sea viable) y el plazo máximo para el comienzo y realización de los trabajos.

Cualquier incumplimiento de dichos plazos habilitará a la administración para declarar el incumplimiento del deber de conservación actuando de acuerdo a cualquiera de las formas previstas en el artículo 41 de las presentes ordenanzas.

Artículo 59.– Ejecución subsidiaria.

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara los trabajos y obras requeridos en el plazo ordenado o hubiere manifestado su imposibilidad o renuncia para hacerlo, se procederá a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento en la forma prevista en la Sección 2.ª del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza.

A estos efectos, se dictará resolución ordenando dicha ejecución subsidiaria. El Ayuntamiento, en el caso de la ruina física, siempre entenderá, sino se trata de un edificio con algún tipo de protección que lo impida, que procede la demolición del mismo.

Artículo 60.– Responsabilidades.

La declaración administrativa de la situación legal de ruina urbanística o la adopción de medidas de urgencia adoptadas por el Ayuntamiento no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden en que hubiesen podido incurrir o les pudieran ser exigidas por negligencia o incumplimiento del deber de conservación que les correspondan, según lo prevenido en el artículo 70 del RDU del TRLOTAU, así como el reintegro de los gastos incurridos por la Administración, por el procedimiento de apremio de acuerdo al punto del 2 del artículo 70 del RDU del TRLOTAU

CAPÍTULO II.– RUINA FÍSICA INMINENTE.

Artículo 61.– Supuesto de ruina física inminente.

Procederá la declaración de ruina física inminente de una edificación o construcción, o parte de él, cuando se informe por parte de los servicios técnicos que la situación del inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes o para la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico en la demora que supone la tramitación del expediente.

Artículo 62.– Control municipal.

Cuando como consecuencia de las comprobaciones realizadas por los servicios técnicos municipales se estimara que la situación del inmueble se encuentra en el supuesto contemplado en el artículo precedente, evaluarán informe técnico municipal con propuesta de resolución prescindiendo del trámite de audiencia, dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina física inminente.

Artículo 63.– Resolución de ruina física inminente.

1. La resolución se adoptará por y según las condiciones establecidas en el artículo 69 del RDU del TRLOTAU.

2. Se deberá determinar como se ha llegado a esta situación y si la misma implica la resolución de declaración de incumplimiento del deber de conservar o mantener la edificación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la edificación en situación legal de ruina urbanística, no obstante, la declaración de ruina física inminente parcial sobre un edificio determinará el inicio de oficio del expediente contradictorio de ruina sobre la edificación a los efectos de constatar el estado de la parte del edificio no afectado por dicha declaración y si su reparación o, en su caso, rehabilitación sobrepasa el límite del deber de conservación.

4. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación, pudiendo recurrirse a la vía de apremio de acuerdo a lo establecido en el artículo 70.2 del RDU del TRLOTAU.



Artículo 64.– Notificación y comunicación de la resolución de ruina física inminente.

La resolución que declare la ruina física inminente de todo o parte del inmueble se notificará al propietario y a todos los ocupantes y moradores expresándose, en su caso, el plazo para el desalojo y la demolición del inmueble, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la adopción de la ejecución subsidiaria en los términos señalados en el artículo 86 de la presente Ordenanza.

Artículo 65.– Cumplimiento de las medidas ordenadas.

1. El cumplimiento de las medidas ordenadas, incluida, en su caso, la demolición total o parcial del inmueble, corresponde a su propietario que deberá iniciarla en el plazo máximo de cinco días, salvo que hubiese ocupantes afectados. Dichos trabajos deberán llevarse a cabo bajo dirección facultativa colegiada, cuya identidad deberá comunicar al órgano que dictó la resolución en el plazo de cuarenta y ocho horas.

2. En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada por personas, la misma resolución que declare la ruina física inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible.

3. Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y el desalojo del 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 y/o los trabajos y obras ordenadas una vez efectuado el desalojo.

Artículo 66.– Ejecución subsidiaria.

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara la demolición y/o los trabajos y obras requeridos en el plazo ordenado o hubiere manifestado su imposibilidad o renuncia para hacerlo, se procederá a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento en la forma prevista en la Sección 2.^a del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.– CREACIÓN DEL REGISTRO DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.

Por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo como órgano competente en materia de conservación, rehabilitación y mantenimiento creará, en el plazo máximo de veinticuatro meses desde la publicación de la Ordenanza en el “Boletín Oficial” de la Provincia, el registro de edificios y construcciones previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza, y regulará su organización y funcionamiento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.– MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN Y CATEGORÍA DE LAS EDIFICACIONES.

A los efectos de valoración establecidos en artículo 10 de las presentes ordenanzas, para todo el conjunto de las edificaciones comprendido dentro del municipio se tomará como modulo básico de construcción el valor del actual MBC3 actualizado por los coeficientes de actualización correspondientes. La categoría de aplicación para todos los inmuebles será la 2.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.– RÉGIMEN TRANSITORIO DEL REGISTRO DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES

Hasta la creación y puesta en funcionamiento del registro de edificios y construcciones, se llevará un registro individualizado de las actuaciones hasta su incorporación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.– CALENDARIO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.

El acta de inspección técnica deberá presentarse ante el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo o Registro del Ayuntamiento de Albacete:

En el período 2012-2013: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1952 o anteriores.

En el año 2014: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados entre los años 1953 y 1958.

En el año 2015: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados entre los años 1959 y 1965.

En el año 2016 y en los sucesivos años será de plena aplicación, a los efectos de la presentación del acta de inspección técnica, el artículo 21.2 de la presente Ordenanza.

En el caso de actas de inspecciones presentadas antes del plazo establecido como obligatorio para acreditar la primera inspección técnica de edificios, se entenderán presentadas en dicho año, siempre que los edificios y construcciones tuvieran una antigüedad superior a cincuenta años en la fecha de presentación de dicha acta de inspección.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.– RÉGIMEN TRANSITORIO EN LA PUBLICACIÓN DEL PADRÓN DE INMUEBLES.

Para los inmuebles afectados por primer período al que se refiere la disposición anterior la publicación de los mismos se realizará a lo largo del año 2012. Para el resto de períodos la publicación se realizará durante el



año anterior al fijado como obligado.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Queda derogados los artículos del Plan de Ordenación Municipal 8.97.b), 8.98.2, 8.99, 8.101, 8.102, 8.103, 8.104, 8.105, 8.106, 8.108, 8.109, 8.110, 8.111, 8.112, 8.113, 8.114, 8.115, 8.116, 8.117 y 8.118.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.– PUBLICACIÓN, ENTRADA EN VIGOR Y COMUNICACIÓN.

La publicación y entrada en vigor de la presente Ordenanza será de conformidad con lo dispuesto en la legislación de régimen local de aplicación.

Albacete, 12 de diciembre de 2012.–La Vicepresidencia.

20.908