

Administración Municipal

BARRUELO DE SANTULLÁN

EDICTO

Aprobada definitivamente la **Ordenanza reguladora de la Conservación, Rehabilitación y Ruina de inmuebles en Barruelo de Santullán**, se procede a la publicación de su texto íntegro:

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

Es objeto de esta ordenanza regular para el municipio de Barruelo de Santullán la obligación de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios, de conservarlos o rehabilitarlos para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, así como la de efectuar las correspondientes inspecciones técnicas, y determinar los supuestos de ruina de las edificaciones, de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 2. Participación ciudadana.

1. La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de la ciudadanía 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, así como la tramitación de los expedientes administrativos, corresponde a los servicios municipales del Excelentísimo Ayuntamiento de Barruelo de Santullán.
2. Los órganos competentes para la adopción de los actos administrativos serán los que determine la legislación local aplicable.

TÍTULO I

Del deber de conservación y rehabilitación y de las órdenes de ejecución.

Capítulo 1

Del Deber de Conservación y Rehabilitación

Artículo 4. Deber de conservación y rehabilitación.

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitados, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Artículo 5. Contenido del deber de conservación.

El deber de conservación de los propietarios de edificios alcanza lo determinado por la legislación estatal, autonómica y el planeamiento local, a fin de evitar su deterioro si así lo determinase la administración.

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 adecuación de los edificios existentes a las condiciones exigidas por la legislación aplicable.
- c) La adecuación de los solares en mal estado.

Artículo 7. Alcance del deber de conservación y rehabilitación.

1. Cuando la Administración Municipal ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación, que estén perfectamente motivadas por razón de seguridad o salubridad, deberá ser atendido dicho requerimiento.



Artículo 8. Medidas de fomento.

La Administración podrá acogerse, si así lo estima necesario, a lo contemplado en el Artículo 7, f, de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, siempre que se formule la petición, y se lleve a cabo el trámite correspondiente, establecido en dicha norma.

Capítulo 2*De las Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación o Rehabilitación***SECCIÓN PRIMERA***Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución***Artículo 9. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.**

1. El Ayuntamiento de Barruelo de Santullán podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en la legislación y el planeamiento urbanístico.
2. El Ayuntamiento de Barruelo de Santullán junto con el órgano competente de la Junta de Castilla y León, titular en materia de patrimonio cultural, en el caso de edificios declarados de interés cultural si se formalizara convenio administrativo al efecto, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.
3. El Ayuntamiento de Barruelo de Santullán estará habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.
4. El Ayuntamiento de Barruelo de Santullán podrá establecer Áreas de Rehabilitación Preferente, Conjuntos Singulares, Patrimoniales o Históricos, con la finalidad de su recuperación patrimonial y su revitalización social y económica.

Artículo 10. Órganos competentes.

1. El órgano competente para el dictado de las órdenes de ejecución será determinado por la legislación aplicable de régimen local o urbanístico.

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 municipal que detecte la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.
 - b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos o de inspección del propio Ayuntamiento de Barruelo de Santullán.
 - c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica (I.T.E.) sean desfavorables.
 - d) Por denuncia.
 - e) Por comunicación de otras Administraciones Públicas.

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 motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución.
 - c) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.
 - d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en el Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.
 - e) Invitación a formular el correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones.
 - f) Plazo para su ejecución.



- g) Consecuencias de su incumplimiento.
- h) Valoración de las obras de reparación de daños y deficiencias de la edificación.
- i) Análisis de las patologías detectadas.

Artículo 13. De los obligados.

Los obligados por las órdenes de ejecución son los propietarios de los inmuebles a quienes se dirigirán las notificaciones correspondientes. Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad de los mismos. Si la titularidad no constara en el Registro de la Propiedad se notificará a los titulares del mismo según el Padrón de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Barruelo de Santullán.

Artículo 14. Procedimiento.

El particular, una vez recibida la comunicación de inicio de expediente, al que se adjuntará el informe técnico y valoración, tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico.

Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma.

Artículo 15. Resolución.

A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento la Administración resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

En dicha resolución se advertirá, además, de la posibilidad de utilización de los medios de ejecución forzosa que establece la legislación administrativa.

En la determinación de las operaciones constitutivas de la orden de ejecución se contemplarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines, principios y valores consagrados en la normativa y la menor restricción a la esfera de los particulares, y los demás intereses generales que pudieran verse afectados por los motivos que justificaron la adopción de esta medida, o por las consecuencias de su ejecución.

El incumplimiento de la orden de ejecución habilita a la Administración Pública para expropiar el inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en las leyes urbanísticas y en la presente Ordenanza.

Artículo 16. 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 las Tasas correspondientes en los términos que establezca la Ordenanza Fiscal reguladora. Además deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto y las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.
3. La orden de ejecución estará en concordancia con el ordenamiento territorial y urbanístico, de las operaciones que en ella se contemplan.
4. Cuando fuera necesario 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 SEGUNDA*Régimen de las actuaciones inmediatas***Artículo 17. Actuaciones de plano.**

1. La Administración Pública podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, así como los principios y valores proclamados en la presente ordenanza respecto de los riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos.
2. Las anteriores actuaciones se realizarán por la propia Administración que los acuerden la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de, los titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones.
3. El órgano competente para la adopción de dichas actuaciones será el determinado en la normativa local.



4. El procedimiento será impulsado y tramitado por la Concejalía de Obras del Excelentísimo Ayuntamiento de Barruelo de Santullán.
5. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes se procederá a tramitar el correspondiente expediente de orden de ejecución de acuerdo con lo previsto en la presente disposición.

SECCIÓN TERCERA

Disposiciones particulares

Artículo 18. Ordenes que impliquen la colocación de andamios u ocupación de la vía pública.

Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, la propiedad deberá solicitar ocupación de vía pública, con los documentos que las Ordenanzas del Ayuntamiento de Barruelo de Santullán estimen necesarios, y abonar las tasas pertinentes. Las tasas y precios públicos, según sus Ordenanzas Reguladoras, se deberán hacer efectivas con la presentación de la solicitud.

La tramitación de la solicitud se efectuará en el Registro General del Excelentísimo Ayuntamiento de Barruelo de Santullán.

La resolución de la ocupación será adoptada por el órgano competente previsto en la legislación de régimen local.

Artículo 19. Ordenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.

En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación o rehabilitación que se ordenen para los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, a la protección que le otorgue el Catálogo u otro instrumento de planeamiento semejante, precisando informe de la Consejería competente de la Junta de Castilla y León, si ello fuera necesario legalmente.

Artículo 20. Ordenes relativas a terrenos.

Si la orden de ejecución de las obras comprende el vallado del solar, éste deberá realizarse conforme las determinaciones de la legislación urbanística aplicable al caso, así como la ordenanzas que lo regulen.

Capítulo 3

Sobre el incumplimiento de las Órdenes de Ejecución

SECCIÓN PRIMERA

Disposición general

Artículo 21. Medidas por incumplimiento.

1. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:
 - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
 - b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento 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 incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.
 - c) Expropiación según el procedimiento legalmente establecido en la legislación urbanística.
2. La Administración, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

SECCIÓN SEGUNDA

Sobre la ejecución subsidiaria

Artículo 22. 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 para su inclusión en el coste de la orden de ejecución.
3. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de una valoración objetiva por un técnico municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 5 de este artículo.
Dicha valoración se comunicará a la propiedad de la finca, en la comunicación de inicio de expediente de orden de ejecución, a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. Se informará asimismo a los interesados de la posibilidad de ejecución subsidiaria si no se cumple la orden de ejecución, en los plazos apuntados en la resolución de la misma, que aprobará el importe de la actuación.
 4. Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración previamente aprobada 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, del que se dará traslado a la propiedad de forma fehaciente. Una vez efectuada la actuación se determinará el importe de la misma, para el abono de la misma por el propietario.

Artículo 23. 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, 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 TERCERA

De las sanciones

Artículo 24. Del expediente sancionador.

1. 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 infracción urbanística, que concluirá con resolución por la que:
 - a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida, previa tramitación del expediente sancionador de acuerdo con lo prevenido en la normativa urbanística.
 - b) Se reiterará, en su caso, lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.
2. Si persistiere el incumplimiento, podrá adoptarse, en su caso, cualquiera de las otras medidas previstas en la legislación urbanística aplicable y en el artículo 21 de esta Ordenanza.

SECCIÓN CUARTA

De la ejecución por sustitución

Artículo 25. Áreas de Rehabilitación Preferente, Patrimonial o Industrial.

1. El Ayuntamiento de Barruelo de Santullán y la Junta de Castilla y León podrán establecer áreas determinadas con la finalidad de su recuperación patrimonial y su revitalización social y económica, de forma conjunta si se estableciera en convenio administrativo formalizado al efecto.
2. Cuando la delimitación de dichas áreas no se contenga en el planeamiento urbanístico vigente, podrán aprobarse por el procedimiento previsto en la legislación urbanística para determinados Planes Especiales. El ámbito de las áreas estará formado por conjuntos o zonas de suelo urbano de relevante interés cultural, patrimonial o industrial, que estén sometidos a un progresivo deterioro de la edificación, de sus espacios libres o de sus infraestructuras; o bien por otras áreas urbanas que, con independencia de los valores que en ellas concurren, presenten deficiencias y



- carencias sociales de especial gravedad.
3. La gestión de dichas áreas se determinará y organizará mediante Actuaciones de Rehabilitación Integrada, acompañadas, en su caso, de Planes Especiales de Reforma, que deberán complementar y especificar la información, el análisis y las soluciones del planeamiento urbanístico en todo lo referente al desarrollo temporal de las actuaciones públicas y la colaboración de la iniciativa privada.
 4. La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente podrá adoptar cualquiera de las formas previstas en esta Ley y, en particular, alguna o algunas de las siguientes:
 - a) La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá instrumentarse mediante concertación entre las diversas Administraciones Públicas interesadas, en cuyo caso se formalizará como convenio interadministrativo a iniciativa, indistintamente, de la Junta de Castilla y León o del Ayuntamiento. Las restantes Administraciones Públicas también podrán ser parte de dicho convenio. En el caso a que se refiere el párrafo anterior podrá constituirse para la gestión un consorcio, que tendrá la consideración de Administración actuante.
 - b) La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá también formularse a iniciativa de un particular y, en su caso, en el mismo acto de su aprobación adjudicarse a éste las obras para su ejecución.
 - c) En caso de preverse la ejecución mediante obras de urbanización, el Ayuntamiento de Barruelo de Santullán podrá convocar concursos para la gestión indirecta de la actividad urbanizadora.
 - d) El Ayuntamiento de Barruelo de Santullán podrá convocar concursos para la sustitución de propietarios. Dichos concursos podrán convocarse y adjudicarse conjuntamente con los mencionados en la letra c) o separadamente de ellos.
 5. La aprobación de una Actuación de Rehabilitación Integrada comporta los siguientes efectos para los terrenos y edificios incluidos en su ámbito:
 - a) La necesidad de la ocupación a efectos de la aplicación de la expropiación forzosa y la declaración de urgencia cuando así lo determine la resolución o el acuerdo aprobatorios.
 - b) El otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en la legislación urbanística.
 - c) La declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras de edificación y conservación o rehabilitación del propietario incumplidor, según lo prevenido por la legislación urbanística aplicable, sin necesidad de observar plazos o trámites adicionales ni de dictar órdenes de ejecución al efecto.
 6. El órgano competente para la adopción de estas actuaciones será el determinado por la legislación local y urbanística.

SECCIÓN QUINTA

Expropiación y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar y conservar o rehabilitar.

Artículo 26. La expropiación y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar y conservar o rehabilitar.

1. El incumplimiento del deber de edificar y conservar o rehabilitar habilitará al Ayuntamiento de Barruelo de Santullán para expropiar la parcela o solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario, conforme a la legislación vigente.
2. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto la del incumplimiento del deber de edificar y conservar o rehabilitar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia al propietario afectado, por un período mínimo de quince días hábiles. Una y otra declaración podrán tener lugar en una misma resolución dictada al efecto por el órgano municipal competente según lo prevenido en la legislación de régimen local y urbanística aplicable.
3. La solicitud de interesado para la iniciación del procedimiento previsto en el número anterior deberá reunir los requisitos los siguientes:
 - a) Fundamentar, en su caso, el incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar.
 - b) Acompañarse, como mínimo, de una memoria valorada de las obras de edificación, comprensiva, en su caso, de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de garantía de ejecución de éstas por importe del 10 % del total de las obras.



4. La declaración de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa:
 - a) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, mediante certificación, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.
 - b) Habilitará para la convocatoria de concurso bien por un particular bien por el Ayuntamiento de Cuenca dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.
5. El procedimiento será tramitado por la Concejalía de Obras del Ayuntamiento de Barruelo de Santullán.

Artículo 27. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

1. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor se hará de oficio o a instancia de interesado, de conformidad con las siguientes reglas:

A) CONVOCATORIA POR EL AYUNTAMIENTO DE BARRUELO DE SANTULLÁN.

- a) El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro de los seis meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución. El transcurso de dicho plazo sin que la convocatoria haya tenido lugar dejará ésta sin efecto y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo el Ayuntamiento de Barruelo de Santullán volver a acordar la expropiación o la referida situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.
- b) La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:
 - 1) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al cincuenta por ciento del valor del aprovechamiento urbanístico atribuido a la parcela o el solar.
 - 2) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y rehabilitación y, en su caso, las obras de urbanización.
 - 3) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.
 - 4) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.
 - 5) Alternativamente al pago en metálico establecido en el punto 1, propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal.
- c) La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá al Ayuntamiento de Barruelo de Santullán, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.
- d) La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.
- e) En caso de quedar desierto el concurso, el Ayuntamiento de Barruelo de Santullán podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

B) CONVOCATORIA A INSTANCIA DE INTERESADO:

- a) Cualquier persona podrá formular un Programa para la edificación conforme al procedimiento previsto en la legislación urbanística para la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de dicho Programa.
- b) El Programa de Actuación Edificadora se adaptará a las especificidades de su condición edificatoria.

La alternativa técnica estará formada por:

- 1) Proyecto básico de edificación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

Deberá contener el compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste por la persona que resulte adjudicataria, de los derechos sobre el o los proyectos técnicos anteriormente citados, así como los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes,



de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

- 2) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, Administración actuante y propietarios afectados, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

En el caso de gestión directa, dicha propuesta de convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

- 3) Proposición jurídico-económica, que deberá regular los siguientes aspectos:
 - 3.1) Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.
 - 3.2) Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.
 - 3.3) Propuesta de precio de adquisición del inmueble o propuesta de pago del solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas de la edificación resultantes de valor equivalente a aquéllos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

2. El régimen de garantías y de relaciones entre el Ayuntamiento, el adjudicatario y propiedad, será el establecido para los de Actuación Urbanizadora, si bien adaptado a las especificidades derivadas de su consideración constructiva.

En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del municipio su imposición forzosa. Éste deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela a solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

- a) La adjudicación de la parcela o solar en proindiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el propietario o propietarios.
- b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

En caso de inexistencia de alternativas en competencia, el transcurso del plazo máximo para resolver expresamente habilitará para entender estimada la solicitud a todos los efectos.

Artículo 28. El incumplimiento del adjudicatario del concurso.

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, si bien en tal caso el precio de referencia será el del valor del entero aprovechamiento urbanístico de la parcela o solar, sin perjuicio de las consecuencias económicas que deban seguirse en el expediente de incumplimiento tramitado por la Concejalía de Obras del Ayuntamiento de Barruelo de Santullán.

TÍTULO II

De la ruina

Capítulo 1

De los supuestos de Ruina

SECCIÓN PRIMERA

De los edificios ruinosos

Artículo 29. De la ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de



manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

- 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.
2. Corresponderá al órgano competente del Ayuntamiento de Barruelo de Santullán que establezca la legislación urbanística y local la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.
3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:
- A) DEBERÁ DISPONER LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA EVITAR DAÑOS A PERSONAS Y BIENES Y PRONUNCIARSE SOBRE EL INCUMPLIMIENTO O NO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN.
- En ningún caso será posible 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.
- B) CONSTITUIRÁ AL PROPIETARIO EN LA OBLIGACIÓN:
- a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
- b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento de Barruelo de Santullán podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

Artículo 30. De la tramitación del expediente de ruina urbanística.

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o instancia de cualquier interesado.
2. Se considerarán interesados, entre otros, para iniciar el procedimiento de declaración de ruina a toda persona, natural o jurídica, que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción.
3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, también podrán formular denuncias sobre la situación de ruina de una construcción cualquier persona física o jurídica, aunque no alegue la existencia de daños peligrosos para sí o sus bienes o intereses legítimos.
4. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por el órgano competente del Ayuntamiento de Barruelo de Santullán prevenido en la legislación local y urbanística, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos. El expediente será tramitado por la Concejalía de Obras del Ayuntamiento de Barruelo de Santullán.
5. También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.
6. Si el procedimiento se iniciará a instancia de los interesados, se harán constar en el escrito que éstos presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
7. Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se



- adopte el acuerdo que proceda.
8. Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, acreditará también su titularidad.
 9. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.
 10. Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días.
 11. Concluido el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva.
 12. La propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.
 13. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente. A los efectos del cómputo del plazo de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del Ayuntamiento de Barruelo de Santullán.
 14. Transcurrido el plazo para resolver sin haber recaído resolución expresa, y en cuanto a los efectos del silencio administrativo, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora de dicha materia.

Artículo 31. De la ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el órgano que determine la legislación local o urbanística estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.
2. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.
3. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

SECCIÓN SEGUNDA

De las obligaciones del propietario

Artículo 32. Régimen general.

1. A excepción de los supuestos contemplados de edificios con algún régimen de protección, el propietario deberá proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición del inmueble.

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

Artículo 33. Edificios protegidos o catalogados.

1. Cuando se trate de una construcción o un edificio catalogado, protegido, o sujeto a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, el propietario estará obligado a adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad.
2. El Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, aquél podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica, de acuerdo con lo que se determine en las



normas reguladoras de tales ayudas, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en esta Ordenanza.

3. En todo caso, se requerirá informe del órgano autonómico correspondiente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza conservarán los trámites realizados, pero los subsiguientes se efectuarán de acuerdo con la misma.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A la entrada en vigor de la presente Ordenanza quedará derogada (de existir) cualquier norma anterior en este sentido, sin tener en cuenta la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Instalaciones, Construcciones y Obras.

DISPOSICIÓN FINAL. ENTRADA EN VIGOR

La presente Ordenanza entrará en vigor en los términos establecidos por el artículo 70 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Barruelo de Santullán, 9 de julio de 2020.- El Alcalde, Cristian Delgado Alves.

1919

