

Ordenanza Municipal sobre Conservación, Rehabilitación y Ruina de las Edificaciones.

(Publicación BOP nº 23 de 27 de febrero de 2013)

PREÁMBULO

Como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, surgió la necesidad de dictar una Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Ruina de las Edificaciones en el Municipio de Cuenca, buscando un cumplimiento exacto de los particulares en las obligaciones de mantener los edificios en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, y concretando asimismo los procedimientos legales que podrá ejercitar el Ayuntamiento de Cuenca en materia de inspección, órdenes de ejecución, ejecuciones subsidiarias y declaraciones de ruina, e incorporando la novedosa regulación efectuada por el Decreto Legislativo 1/2010 de las Áreas de Rehabilitación Preferente, así como la ejecución por sustitución.

Por ello, mediante acuerdo Plenario de 10 de septiembre de 2010 se llevó a cabo la aprobación definitiva de la Ordenanza municipal sobre Conservación, Rehabilitación y Ruina de las Edificaciones, publicada en el B.O.P. nº 120 de 18 de octubre de 2010, siendo objeto de posterior publicación la correspondiente ficha técnica (B.O.P. nº 129 de 10 de noviembre de 2010).

Desde su entrada en vigor se han presentado ante la Gerencia de Urbanismo diversos documentos en relación con uno de los aspectos contemplados en dicha Ordenanza, la Inspección Técnica de Edificios.

La experiencia adquirida con el paso del tiempo ante la presentación de tales documentos así como en los diversos aspectos recogidos en la citada Ordenanza aconsejaba acometer una modificación de la misma para adecuarla a la realidad constatada durante este tiempo, máxime habida cuenta de lo recogido al respecto en diversos cuerpos legislativos que deben tenerse en cuenta a la hora de llevar a cabo tal modificación.

Así, con el presente texto definitivo no sólo se han subsanado deficiencias apreciadas por los técnicos municipales en su aplicación sino que se ha integrado todo el texto de la Ordenanza y sus fichas como anexo en un único documento, objeto de publicación íntegra, para mayor seguridad jurídica, añadiéndose modificaciones y correcciones precisas para su adecuación al Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, que contempla determinadas medidas de impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, cuyas disposiciones al efecto de las Inspecciones Técnicas de Edificios entraron en vigor el pasado día 7 de julio de 2012, al Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Todo ello, en suma, buscando la adecuada protección de los valores históricos, artísticos y culturales de las edificaciones, promoviendo la participación ciudadana y garantizando el adecuado estado de conservación, seguridad, salubridad, ornato y decoro de los inmuebles, pretendiendo una actuación integral en las edificaciones que dote a la ciudad de espacios reconocibles y seguros.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

Es objeto de esta ordenanza regular para el municipio de Cuenca 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. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas.

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

3.- La regulación legal de la acción popular vendrá determinado por lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal dictada al efecto.

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 de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca, Organismo Autónomo del Ayuntamiento de Cuenca, según sus propios Estatutos.

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 hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una 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.

Las normas estatales, autonómicas y el planeamiento local concretarán el contenido del deber de conservación.

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.

Artículo 7. Alcance del deber de conservación y rehabilitación.

1. El deber de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una 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.

2. Cuando la Administración Municipal ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite debido a los valores del inmueble, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso, quedando obligada dicha Administración.

Artículo 8. Medidas de fomento.

En todo caso, la Administración podrá establecer:

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

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

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 Cuenca 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 Cuenca junto con el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente 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 Cuenca 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 Cuenca podrá establecer Áreas de Rehabilitación Preferente 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.

2. La Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca es el Organismo Autónomo que tramitará el expediente relativo a órdenes de ejecución.

Artículo. 11. Iniciación.

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

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

- a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que detecte la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.
- b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos o de inspección de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca.
- c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica (I.T.E.) sean desfavorables.
- d) Por denuncia, según establece el artículo 4.f) del Decreto Legislativo 2/2008.
- 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.

2. En los casos en que una orden de ejecución proceda de una inspección técnica (I.T.E) se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4 de este Título.

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 Cuenca.

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 presente Ley 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 la Tasa por prestación de servicios urbanísticos 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 legitima respecto del ordenamiento territorial y urbanístico 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 Ley 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 que determine la legislación aplicable de régimen local.
4. El procedimiento será impulsado y tramitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca.
5. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes jurídicos 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 Cuenca estimen necesarios y abonar las tasas y otras exacciones legales pertinentes. Las tasas y precios públicos, según sus Ordenanzas Regulatoras, se deberán hacer efectivas con la presentación de la solicitud.

La tramitación de la solicitud se efectuará por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca.

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 Comunidades de Castilla La Mancha, 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 locales que lo regulen.

Capítulo 3

Sobre el incumplimiento de las Órdenes de Ejecución

SECCIÓN 1ª

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) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en esta Ordenanza y en la legislación urbanística aplicable al caso.

d) 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 2ª

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. El realojo será tramitado por los órganos competentes del Ayuntamiento de Cuenca.

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, en procedimiento con audiencia del interesado.

SECCIÓN 3ª 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 4ª
De la ejecución por sustitución

Artículo 25. Áreas de Rehabilitación Preferente.

1. El Ayuntamiento de Cuenca y la Junta de Comunidades podrán establecer Áreas de Rehabilitación Preferente 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 las Áreas de Rehabilitación Preferente 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, 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. En ambos supuestos las áreas deberán abarcar como mínimo una manzana.

3. La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente se determinará y organizará mediante Actuaciones de Rehabilitación Integrada, acompañadas, en su caso, de Planes Especiales de Reforma Interior, 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 Comunidades o del Municipio. 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 Cuenca podrá convocar concursos para la gestión indirecta de la actividad urbanizadora.

d) El Ayuntamiento de Cuenca 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, siendo competencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca la tramitación del expediente al efecto.

SECCIÓN 5ª

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 Cuenca para expropiar la parcela o solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

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 7 % 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 Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca.

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 Cuenca

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 por ministerio de la ley y

sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo el Ayuntamiento de Cuenca 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 Cuenca, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo, con los fines que establece el artículo 79 del Decreto legislativo 1/2010.

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 Cuenca 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 Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca.

Capítulo 4

De la Inspección Técnica de Edificios

Artículo 29. De la inspección técnica de edificios catalogados o con algún régimen de protección.

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y consolidación estructural del inmueble, y/o las condiciones de salubridad, ornato público, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio de Cuenca.

El Ayuntamiento de Cuenca podrá requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas.

Si transcurrido el plazo para efectuar la inspección periódica del edificio, el propietario o propietarios no la hubieran realizado, el Ayuntamiento de Cuenca, ordenará la realización de la misma, otorgándole un plazo de tres meses al efecto, y en el caso de comprobar que éstas no se han realizado, acordar su realización en sustitución de los obligados y a su costa.

3. Dichos informes serán remitidos al órgano competente según la legislación local, para el inicio del expediente que proceda, tramitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca.

Artículo 30. De la inspección técnica de edificios sin régimen de protección.

Para facilitar el cumplimiento del deber de conservación que corresponde a los propietarios de los edificios y construcciones, se establece la obligatoriedad de realizar una inspección técnica que acredite el estado de sus condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural del inmueble, y/o las condiciones de salubridad, ornato público, así como las de habitabilidad, en función del destino propio de la construcción o edificación de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística aplicable y en la presente ordenanza municipal. En todo caso se procurará que no se perjudique la imagen urbana.

A efectos de la citada inspección, se precisan y regulan las condiciones mínimas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural del inmueble, y/o las condiciones de salubridad, ornato público, así como las de habitabilidad en las que han de mantenerse los edificios y construcciones en función de su uso. El incumplimiento de cualquiera de ellas supondrá que el resultado de la inspección sea desfavorable.

Las condiciones relativas a la seguridad constructiva son las siguientes:

1. Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2. Seguridad y estabilidad en sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer en la vía pública.

3. Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de la fachada, cubierta o del terreno, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso de edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

4. Estanqueidad y buen funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad escrita en los dos primeros apartados.

5. El cumplimiento de las condiciones establecidas en los puntos anteriores supondrá que el edificio reúne los requisitos de habitabilidad, ornato público y uso, exigibles a efectos de esta inspección técnica.

La inspección técnica se configura como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación que tiene como finalidad el conocimiento de las deficiencias existentes y de las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación.

Artículo 31. Obligados.

Los obligados al cumplimiento de las condiciones señaladas en la inspección técnica son las personas propietarias de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como en cualquier caso, superior a cincuenta años de antigüedad.

Artículo 32. Edificios sujetos a inspección.

Los propietarios de edificios y construcciones obligados deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquel en que se produzca su catalogación o se declare su protección, o en el seno de aquel en que cumplan cincuenta años desde la fecha de la licencia de usos y actividad, ya sea de primera ocupación o de apertura o funcionamiento, o, en su caso, desde el otorgamiento de la calificación definitiva.

En defecto de los documentos anteriores y para los edificios que no estén sujetos a otras licencias más que la de primera ocupación se tendrá en cuenta la fecha de terminación en su ejecución que conste en el Registro de la Propiedad, Catastro, archivos municipales, registros fiscales u otros, salvo prueba en contrario aportada por la persona propietaria.

A los efectos de este precepto, los edificios y construcciones en los que se haya desarrollado una obra de consolidación o rehabilitación integral que, por afectar profundamente el conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente a una obra de nueva planta, y se realizara con las Licencias Municipales correspondientes, el plazo de los 50 años se computará desde el certificado final de obras u otro documento administrativo que acredite la finalización de la ejecución de las obras.

Las subsiguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido cinco años desde la anterior inspección.

Para los edificios que hayan obtenido informe desfavorable, se deberán realizar las subsiguientes inspecciones dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido cinco años desde la acreditación por medio de certificado final de obras, firmado por técnico competente, que acredite expresamente que se han subsanado las deficiencias que determinaron el sentido desfavorable de la anterior inspección.

En todo caso, para la realización de la primera inspección técnica se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda.

Las inspecciones realizadas por encargo de una comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

Artículo 33. Capacitación para la inspección.

La inspección técnica de edificios se llevará a cabo por técnicos competentes o por entidades de inspección técnica homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

La tramitación del expediente corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca.

Artículo 34. Registro de edificios y Censo de inspecciones técnicas de edificios.

1.- El Ayuntamiento de Cuenca creará un Registro de Edificios en el que se incluirán aquellos edificios y construcciones que hubieran obtenido informe favorable de la inspección efectuada, así como los que hubieran realizado las obras ordenadas como consecuencia de una inspección desfavorable.

En el mismo constarán también los edificios que obtengan informe desfavorable y no hayan subsanado las deficiencias.

El Registro informatizado de Edificios recogerá de forma centralizada los siguientes datos referentes a los edificios y construcciones:

- a) Emplazamiento, características y nivel de protección en su caso.
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Inspecciones técnicas favorables.
- d) Inspecciones técnicas con informe inicial desfavorable, con indicación de la naturaleza de las deficiencias subsanadas, según dicho informe.
- e) En su caso, la subsanación de las deficiencias que como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.

El fin de esta base de datos es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística aplicable y en la presente Ordenanza.

Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 35. Contenido de las inspecciones.

De acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, la inspección técnica de edificios deberá contener la información relativa a la seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural del inmueble, y/o las condiciones de salubridad, así como la que afecte a las condiciones de habitabilidad y ornato público de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos, en función del destino propio de la construcción o edificación.

La inspección técnica de edificios hará referencia, necesariamente, a los siguientes aspectos:

- a) Estado de la estructura y cimentación
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos de terrazas o placas, entre otros.
- c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
- d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

El resultado de la inspección se cumplimentará según los modelos oficiales que constan en la presente Ordenanza.

En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, el informe deberá reflejar, además, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten: a la estructura y cimentación; a las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos y a los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública; a las cubiertas y azoteas; a las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.
- b) Descripción de sus posibles causas.
- c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.

d) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado a) y el plazo estimado de ejecución.

e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

En el supuesto de que el resultado de la inspección sea favorable con obligaciones, el informe deberá reflejar, además, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que deben ser reparadas.

b) Descripción de sus posibles causas.

c) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar los desperfectos y deficiencias descritas en el apartado a) y el plazo marcado para ejecutarlas.

d) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

Los informes de inspección con el resultado de favorable con obligaciones, los desperfectos o deficiencias detectadas deben ser de escasa entidad y cuantía, no afectando a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural del inmueble, y/o a las condiciones de salubridad, ornato público, y habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de la construcción.

Artículo 36. Resultado de las inspecciones.

La eficacia, a efectos administrativos, de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo o en cualquiera de los registros o en las formas permitidas por la legislación aplicable, de dos copias de los modelos a que alude el artículo 35 de esta Ordenanza.

La inspección técnica de edificios se llevará a cabo por técnicos competentes o por entidades de inspección técnica homologadas que alude el artículo 33 de esta Ordenanza.

Si el resultado de la inspección es favorable o favorable con obligaciones, se procederá por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca a su anotación en el Registro de Edificios. La propiedad podrá solicitar información sobre dicha anotación y unirá una copia del cuestionario presentado al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo la responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados.

Si el resultado de la inspección es desfavorable, por parte del servicio gestor de la inspección técnica de edificios se procederá a su inclusión en el Registro de Edificios y se dictará la correspondiente orden de ejecución por los órganos municipales competentes, con el procedimiento regulado en la presente Ordenanza.

Artículo 37. Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección.

Las inspecciones técnicas deberán cumplirse dentro de los plazos establecidos en la presente Ordenanza.

Los propietarios de los edificios sujetos a inspección técnica podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se establezcan para realizar las obligaciones comprendidas en dicha inspección.

Asimismo, los propietarios podrán solicitar una copia de la inscripción en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

El incumplimiento de la obligación de efectuar la inspección podrá dar lugar a la tramitación de expediente de infracción urbanística u otras medidas, según se preceptúa en el artículo 24 de la presente Ordenanza y en la legislación urbanística.

TÍTULO II **De la ruina**

Capítulo I **De los supuestos de Ruina**

SECCIÓN 1ª **De los edificios ruinosos**

Artículo 38. 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 Cuenca 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 Cuenca 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 39. 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 Cuenca prevenido en la legislación local y urbanística, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos. El expediente será tramitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca.

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 de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

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 40. 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 2ª

De las obligaciones del propietario

Artículo 41. 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 42. 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.

DISPOSICION 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.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

Los preceptos relativos a la Inspección Técnica de Edificios serán aplicables a los edificios en función de su fecha de construcción debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas:

- a) Los edificios construidos anteriormente al año 1960 incluido, se presentara la Inspección Técnica de Edificios en la anualidad de 2013, antes del 31 de diciembre de 2013.
- b) Los edificios construidos entre 1961 y 1964 incluidos, en la anualidad de 2014, antes del 31 de diciembre de 2014.
- c) Los edificios declarados BIC o con incoación de expediente de declaración, así como los edificios catalogados o que dispongan de algún tipo de protección ambiental o históricoartístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico, en la anualidad de 2014, antes del 31 de diciembre de 2014.
- d) El resto de edificaciones realizarán la primera inspección técnica según lo establecido en el artículo 32 de la presente Ordenanza.

Las Inspecciones Técnicas de los Edificios presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este texto, empezarán a contar los 5 años para realizar la subsiguiente inspección en la anualidad 2014.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.

A la entrada en vigor de la presenta Ordenanza queda derogado y sin efecto el texto anterior de la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Ruina de las Edificaciones, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Cuenca, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de septiembre de 2010, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca el 18 de octubre de 2010, así como el ANEXO FICHAS publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca el miércoles 10 de noviembre de 2010.

DISPOSICION 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."