

# **Ordenanza reguladora del deber de conservación y del estado ruinoso de las edificaciones**

**Boletín Oficial de la Provincia de Segovia**  
**05-04-1996**

---

## **URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS**

### **ANUNCIO**

Por el Exmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión del día 18 de enero de 1996, ha sido aprobada definitivamente la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación y del estado Ruinoso de las Edificaciones, cuyo texto íntegro se transcribe a continuación:

### **ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y EL ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

I.- Los Ayuntamientos, como todas las Administraciones de base territorial, están dotados de la potestad reglamentaria (artículo 4-1º, a, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local), que pueden ejercitar regulando cualesquiera materias en las que tengan atribuida competencia, siempre que se respeten los límites de la legislación sectorial estatal o autonómica que regule la materia de que se trate, según la distribución constitucional de competencias, que será la que asigne la competencia local y determine su alcance. Hoy los Entes Locales han de tener competencia -ha de atribuírsela la legislación sectorial estatal o autonómica a que se ha hecho referencia- en todas aquellas materias en que exista implicado un interés local (arts. 2 y 25-1º de la Ley de Bases de Régimen Local), siendo así que la legislación sectorial -en Castilla y León, estatal- en materia de Urbanismo (en la que se incluye la actividad de policía de la edificación) les reconoce -entre otras la de intervenir la actividad de los particulares en dicha materia.

II.- La intervención administrativa en la actividad de los particulares, que según el art. 5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales puede ejercerse por medio del sometimiento a previa licencia de determinados actos o actividades, el dictado de órdenes individuales imperativas -constitutivas de mandato- o la publicación de Ordenanzas y Reglamentos, no se manifiesta, cuando afecta al ejercicio de las facultades del derecho de propiedad urbana, únicamente en el momento de iniciar y ejecutar una obra, sino también respecto de las edificaciones y otras instalaciones ya concluidas y en pleno uso (o desuso), vigilando su estado de conservación, procurando su mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, propiciando su restablecimiento con cargo al propietario aunque con ciertos límites- cuando tales condiciones se hayan perdido parcialmente o, incluso, cuando sobrepasados esos límites.

Si alguna de ellas haya desaparecido (señaladamente, la seguridad), interviniendo de forma más resolutoria y autorizando la eliminación del inmueble inseguro, causante de peligro o amenaza, pues, en efecto, es casi un lugar común afirmar que la declaración de ruina es una actuación pública de policía administrativa, justificada en el interés público de preservar y cuidar de la

seguridad de las personas ante el peligro implícito en el estado de ruina de un edificio, riesgo que fundamenta y legítima la intervención administrativa, por más que también se descubran otras finalidades públicas en el ejercicio de esta actividad de policía como la de fomentar la construcción y la desaparición de edificios anticuados, aunque esta última pueda no tener un encaje muy adecuado en las ciudades histórico-artísticas.

III.- Pese a que en el deber de conservación y en la ruina, a la luz de las anteriores afirmaciones, parece estar siempre presente el interés público, es forzoso reconocer sin embargo -los analistas de los institutos jurídicos mencionados lo ensañan y se comprueba en la cotidiana actividad municipal, tan próxima a la realidad de las cosas- que al menos el instituto de la declaración de ruina ha sido puesto en marcha más por los particulares que por la Administración y ha sido utilizado, más que atendiendo a intereses públicos, en defensa de intereses privados vinculados a la legislación iusprivatista reguladora de los arrendamientos urbanos, con la que la ruina -que es causa resolutoria del contrato de arrendamiento- se encuentra muy vinculada a lo largo de su evolución legislativa.

La desvinculación de la ruina del ámbito jurídico-privado, que es reclamada por numerosas voces, ni corresponde a este Ayuntamiento hacerla, ni en esta Ordenanza se intenta, siendo otros niveles territoriales del Estado con potestad legislativa los que tendrían que acometer esta tarea, si la consideraran oportuna.

Si incumbe, sin embargo, a este Ayuntamiento velar por que -al margen ya de la situación anterior- las instituciones jurídicas mencionadas sean utilizadas en un sentido recto y siempre en beneficio de un interés público, aunque sin menoscabo de los intereses privados. En este sentido, debe el Ayuntamiento vigilar la incidencia de las instituciones aludidas en el importantísimo patrimonio edificado de la ciudad, legado de épocas precedentes que hoy enriquece el acervo de todos, en cuanto que integra un patrimonio cultural colectivo a la vez que constituye un recurso económico de primer orden para nuestra Ciudad, como elemento de atracción de numerosos visitantes y recursos que es.

De esta forma, la destrucción del patrimonio edificatorio existente para su sustitución por otro de mayor aprovechamiento es un peligro que amenaza a cualquier ciudad histórico-artística como la nuestra. El abandono progresivo de los deberes de conservación y mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público exigidos por las leyes es el primer paso en el camino mencionado. En efecto, ese abandono propicia frecuentemente la declaración en ruina de los edificios, que acaba siendo utilizada como instrumento de expulsión de los residentes y de demolición de los edificios para su sustitución por otros con mayor y mejor aprovechamiento. Incluso aunque no se llegue a tal extremo, ocasiona dicho abandono una pérdida paulatina de las condiciones de habitabilidad y ornato público de las edificaciones que, si no puede ser tolerada de forma general, menos tolerable es en nuestra Ciudad que, por sus características, debe mantener una imagen permanentemente pulcra.

IV.- La vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana regula estas materias en los artículos 245 y ss. y resulta complementada, en los aspectos formales y procedimentales, por los artículos 10 y 11 (deber de conservación) y 17 a 28 (declaración de ruina) del Reglamento de Disciplina Urbanística que, sin embargo, no desarrolla los aspectos sustantivos del deber de conservación y la declaración de ruina pues, en efecto, los artículos 12 a 16 del Reglamento de Disciplina, que llevaban a cabo ese desarrollo para el caso de la ruina, vieron suspendida su vigencia a poco de nacer a la vida jurídica (por R.D. 2472/1978, de 14 de octubre) y han sido finalmente derogados por el R.D. 304/1993, de 26 de febrero.

No obstante lo anterior, los aspectos sustantivos de la ruina y el deber de conservación, en la parca formulación que tenían en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, han sido muy perfilados por una abundante jurisprudencia recaída hasta la entrada en vigor del vigente Texto Refundido de la ley del Suelo de 1992, que ya incorpora alguno de los planteamientos jurisprudenciales.

También esta Ordenanza reguladora del deber de conservación y la ruina de las edificaciones incorporar alguno de esos criterios jurisprudenciales. De forma señalada, destacaremos por su trascendencia el de compaginar el énfasis de la seguridad de la vía pública, propio de la legislación precedente, con el objetivo más actual de salvaguardar el patrimonio histórico, que se aprecia en aquellos preceptos de la misma que regulan los supuestos de la declaración en estado de ruina de edificaciones que, atendiendo a su valor y a la protección que consecuentemente les dispensa el planeamiento, no va seguida de su demolición.

En todo caso, se pretende con esta Ordenanza ofrecer a los órganos políticos y técnicos que hayan de aplicarla, y a los propios vecinos, los criterios sustantivos y procedimentales -aunque estos últimos ya estén recogidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística- con arreglo a los cuales el Ayuntamiento va a actuar en estas materias.

V.- El texto de la Ordenanza se divide fundamentalmente en dos Capítulos, subdivididos a su vez en dos Secciones, cuyo contenido es el siguiente:

1º.- El Capítulo I hace referencia al deber de conservación de las edificaciones.

En la Sección 1ª de este Capítulo se regulan los aspectos sustantivos del deber de conservación: contenido; condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; órdenes de ejecución por motivos especiales; deber de conservación de espacios no edificados; deber de conservación de espacios no edificados; deber de rehabilitación.

En la Sección 2ª se establece el procedimiento con arreglo al cual se producirá la exigencia de este deber y la aplicación de la ejecución subsidiaria en los casos de incumplimiento.

2º.- En el Capítulo II se regula el estado ruinoso de las edificaciones.

En la Sección 1ª se fijan criterios precisos y objetivos para la aplicación de los supuestos de ruina contenidos en el artículo 247 de la vigente Ley de Suelo y se llevan a cabo especificaciones esenciales sobre la ruina de los edificios valiosos y protegidos por el planeamiento.

En la Sección 2ª se establece el procedimiento a seguir para la tramitación de los expedientes de ruina en sus distintos aspectos.

## **CAPITULO I**

### **DEBER DE CONSERVACIÓN**

#### **SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **Art.1. Deber de conservación.**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, toda clase de terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público,

sin perjuicio de los dispuestos en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Quedarán dichos propietarios sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

## **Art. 2. Contenido del deber de conservación.**

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el art. 245 de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

- a. Las obras y trabajos que, sin exceder su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, determinado con arreglo al procedimiento establecido en art. 23-3º de estas Ordenanzas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.
- b. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2.- Las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3.- En tanto una urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

## **Art. 3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.**

A los efectos previstos en el art. 1 de estas Ordenanzas se entenderán como condiciones mínimas:

1.- En Urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas a las redes de servicio en correcto estado de conservación y funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuran la urbanización.

2.- En construcciones:

- a. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, preservándolos de los efectos

de la corrosión y otros agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, coberturas y cerramientos, de modo que no ofrezcan riesgo para las personas y los bienes.

- b. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse en buen estado de funcionamiento las redes de servicio y las instalaciones sanitarias, así como las condiciones de ventilación e iluminación de las construcciones, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán tanto los edificios como los espacios libres al servicio de los mismos en un estado de limpieza y saneamiento, que impidan la producción de circunstancias o la presencia de elementos (insectos; parásitos, roedores y animales vagabundos) que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Se conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- c. Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones tendrá que mantenerse en situación de decoro, debiendo procederse a su limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento.

3.- Las condiciones señaladas en el apartado a) del número anterior, relativo a las construcciones, serán de aplicación a los carteles e instalaciones en aquellos aspectos en que sea posible, de acuerdo con su naturaleza.

4.- El mantenimiento por los propietarios de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato a que hacen referencia los apartados precedentes, no genera obligación de indemnización alguna con cargo al Ayuntamiento.

#### **Art. 4. Colaboración Municipal.**

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1.a) del art.2, rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá intentar el correspondiente acuerdo, pacto, convenio o contrato con la propiedad, subvencionando el exceso del coste de la reparación excluyendo el inmueble del régimen previsto en el art. 247-2º,a) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con ejecución por el propietario del conjunto de las obras necesarias.

#### **Art. 5. Ordenes de ejecución por motivos estéticos turísticos y relativas a edificios catalogados.**

1.- Aún cuando no se deriven del Plan General, ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del art. 246 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, en los casos siguientes:

- a. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre un predio colindante con uso urbanístico anterior distinto, o por quedar la edificación por encima de la altura de otras colindantes o próximas y resultar medianerías al descubierto.

b. Jardines o espacios libres particulares, cuando sean visibles desde la vía pública.

2.- En el caso descrito en el apartado a) de este artículo, podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse, asimismo, las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación o supusieran un incremento del valor del inmueble, y hasta donde éste alcance, y se complementarán con una aportación económica con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando rebasen aquel límite y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Aunque las obras no rebasen el límite mencionado, podrá el Ayuntamiento celebrar convenios con los propietarios y otros órganos públicos y privados para la conservación y mejora de fachadas, asumiendo cada uno de los convenientes la parte del costo de reparación que convencionalmente se establezca.

4.- Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 93 de la Ley del Suelo, es decir, los afectados por alguna de las ordenanzas de Conservación, Mantenimiento o Rehabilitación de los Planes Especiales de la ciudad o incluidos en el catálogo del Plan General, podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

5.- La conservación de los bienes declarados de interés cultural se regulará por lo establecido en el artículo 36 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

#### **Art.6. Contribución de los inquilinos.**

Cuando se establece en las presente Sección respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación de arrendamientos urbanos.

#### **Art. 7. Deber de conservación de solares y otros espacios no edificados.**

1.- Todo propietario de un solar sin edificar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- a. Todo solar deberá estar cerrado, mediante una valla que deberá reunir las condiciones reguladas en la Norma 5.33 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.
- b. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c. Los solares deberán estar permanentemente limpios, siendo obligación del propietario la retirada de basuras, escombros y cualesquiera residuos o vertidos de los mencionados en la Ordenanza Municipal de Limpieza Urbana, de forma que se mantengan las condiciones de salubridad definidas para las edificaciones y espacios libres en el artículo 3-2º, b) de estas Ordenanzas.

2.- El deber definido en el apartado 3-2º, b) del número anterior deberá cumplirse también en relación con las vías, zonas comunes, zonas verdes, espacios libres y demás lugares que, siendo de dominio privado, se encuentren abiertos al tránsito público. También les afectará del deber

descrito en el apartado c), en los términos del artículo 3 de la Ordenanza Municipal de Limpieza Urbana.

3.- El deber definido en el apartado c) del número 1º del presente artículo incumbirá también y será exigible en los términos de la presente Ordenanza a los propietarios de zonas comunes, zonas verdes y espacios verdes de dominio privado no abiertos al tránsito público.

#### **Art. 8. Deber de rehabilitación.**

Todo propietario de un edificio afectado por Ordenanzas de Conservación, Mantenimiento o Rehabilitación de los Planes Especiales de Protección Histórico-Artística o incluido en el catálogo del Plan General deberá ejecutar las obras previstas en los instrumentos de planeamiento mencionados en los plazos que se señalen anualmente mediante acuerdo plenario, sin perjuicio de los dispuesto en el artículo 5-4º de esta Ordenanza.

#### **Art.9. Incumplimientos.**

El incumplimiento por los propietarios de los deberes generales de conservación y del señalado en el artículo anterior, permitirán al Ayuntamiento la expropiación del inmueble afectado, o la sujeción del mismo al régimen de venta forzosa, de conformidad con lo establecido en los art. 207 y 227 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### **Art. 10. Vigilancia y control.**

La vigilancia y el control del deber de conservar las edificaciones, terrenos y demás elementos referidos en el art.1, con el fin de garantizar su permanencia en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, corresponde al Ayuntamiento, asistido directamente de la Policía Municipal y de los Servicios Municipales en el área de sus respectivas competencias.

#### **Sección 2ª: Procedimiento.**

#### **Art. 11. Tramitación.**

El Ayuntamiento, asistido por sus Servicios Técnicos, tramitará y resolverá, sometido al criterio de celeridad, los expedientes incoados como consecuencia de denuncias o informes sobre deficiencia de denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones, urbanizaciones, terrenos, carteles o instalaciones.

#### **Art. 12. Iniciación del procedimiento.**

El procedimiento para exigir el deber de conservación podrá iniciarse de oficio o a instancia o denuncia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

#### **Art. 13. Informe técnico.**

1.- Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes evaluarán su contenido, practicarán la inspección del edificio, urbanización, terreno, cartel o instalación de que se trate y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes:

- a. Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causa de los mismos.
- b. Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados y

presupuesto de las mismas.

- c. Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.
- d. Indicación de las condiciones en que han de ejecutarse las obras.

2.- Si para la emisión del informe a que hace referencia el número anterior fuere precisa la entrada en edificación o finca privadas y no fuese permitida por el particular propietario, el técnico lo pondrá en conocimiento de la Alcaldía de manera inmediata, para que se recabe de la autoridad judicial la correspondiente autorización.

#### **Art.14. Audiencia al interesado.**

Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde otorgará al propietario del inmueble un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

Si la obra o actuación a ordenar por el Ayuntamiento requiriese informe favorable de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León, el Órgano Municipal competente, previamente la adopción del acuerdo que resultare procedente, recabará el dictamen de dicha Comisión.

#### **Art. 15. Terminación del procedimiento. Orden de ejecución.**

1.- A la vista de las alegaciones presentadas y previos informes, técnicos y jurídicos, si fueran precisos, se elevará propuesta de resolución al Alcalde para que ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados in haberse llevado a cabo lo ordenado, se incoará, conforme establece el art. 10-3º del Reglamento de Disciplina Urbanística, expediente sancionador con imposición de multa, en cuya resolución se señalará nuevo plazo de ejecución y se advertirá que, de no cumplirse, se procederá a la ejecución subsidiaria de lo ordenado, a costa del obligado, por los Servicios Municipales o empresa a la que se adjudique, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 96-1ºb) y 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y 301 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- También se advertirá en la notificación si la obra requiere la redacción de un proyecto que contemple las obras de conservación precisas, señalándose un plazo para su presentación, que deberá ser adecuado a la magnitud de la obra a realizar. La no presentación del proyecto en dicho plazo se entenderá equivalente a la no realización de las obras a los efectos prevenidos en el párrafo anterior.

#### **Art. 16. Notificaciones a inquilinos y arrendatarios.**

La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

#### **Art. 17. Actos preparatorios de la ejecución subsidiaria.**

1.- Notificado a los interesados el acuerdo a que hace referencia al artículo 15, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán

nuevo informe y redactarán el proyecto, con indicación del presupuesto de las obras ordenadas, confeccionado en los términos del artículo 23-2º de estas Ordenanzas.

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

3.- El proyecto no será necesario en aquellos casos en que por la escasa magnitud de la intervención no se haga preciso, pudiendo limitarse en este caso la documentación a elaborara a una memoria valorada, siempre que sea suficiente para la ejecución de la obra.

#### **Art. 18. Ejecución subsidiaria.**

1.- A la vista de este informe, la Alcaldía decretará la iniciación del procedimiento de ejecución subsidiaria, con audiencia al interesado sobre la valoración de las obras realizada por los Servicios Técnicos.

2.- Finalizado el trámite de audiencia a que se ha hecho referencia en el párrafo precedente, previo informe sobre las alegaciones que se hubiesen podido presentar, la Alcaldía, como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar que, conforme establece el artículo 98-4º de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, tendrá carácter provisional y se entenderá realizado a reserva de liquidación definitiva.

#### **Art. 19. Ingreso voluntario y vía de apremio. Ejecución de las obras.**

1.- El decreto referido en el artículo anterior se notificará al interesado, con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso un período voluntario, con la advertencia de que, transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se exigirá por vía de apremio.

2.- Seguidamente, el Ayuntamiento procederá a ejecutar las obras ordenadas, bien directamente por los Servicios Municipales o mediante contratación directa de las mismas.

#### **Art. 20. Existente de peligro inminente.**

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

### **CAPÍTULO II. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

#### **SECCIÓN 1ª: DE LA DECLARACIÓN DE RUINA.**

##### **Art. 21. Supuestos de ruina.**

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

- a. Cuando el coste de las obras necesarias para su reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

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

#### **Art. 22. Agotamiento generalizado de las estructuras.**

1.- Se considera que existe agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales de un edificio, cuando sea preciso realizar una reparación que implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión importante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

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

- a. Se elaborará una relación pormenorizada de los elementos estructurales del inmueble, con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales, calculándose la proporción que cada uno de ellos representa en relación con el total de los elementos estructurales o sustentantes del edificio expresada en forma de tantos por ciento.
- b. Asimismo en forma porcentual, se fijará para cada uno de los porcentajes de los elementos aludidos la proporción que deba ser reconstruida.
- c. Los porcentajes de cada elemento a reconstruir aludidos en el apartado b) se multiplicarán por los porcentajes del elemento en relación a la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a), siendo la suma de estos productos la que expresa la extensión de los daños a reparar.

#### **Art. 23. Reparación superior al 50% del coste del edificio.**

1.- Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y uso normal. Su coste se determinará mediante una medición pormenorizada por unidades de obra de aquellas que deban ser reparadas.

2.- La valoración de las obras de reparación se determinará por aplicación de los precios unitarios habituales en el mercado, que deberán justificarse mediante su descomposición, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda elaborar o adoptar una Tabla de precios para su aplicación a estos efectos.

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

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo:

(Vr) el valor de reposición, que se calculará según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, afectados por los coeficientes correctores establecidos por el mismo.

(Ce) El coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log. X-1)^2,$$

siendo x el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 100.

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

#### **Art. 24. Ruina por circunstancias urbanísticas.**

Para la declaración en ruina de un inmueble no será suficiente que se encuentre en situación de fuera de ordenación, sino que será preciso además que su mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y uso exija la realización de obras no autorizadas por el artículo 137 de la Ley del Suelo o por el Planeamiento que sea de aplicación en los inmuebles incursos en dicha situación.

#### **Art. 25. Declaración de ruina y habitabilidad de los edificios.**

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

#### **Art. 26. Expediente contradictorio, medidas de seguridad y desalojos provisionales.**

1.- La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en el que se adoptará alguno de los pronunciamientos establecidos en el art. 39 de esta Ordenanza.

2.- La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos regulados en el número 4 del artículo 247 de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la habitabilidad y seguridad del mismo, tales como apuntalamientos o apeos, que hayan de ejecutarse con carácter inmediato.

3.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevará implícitas por sí solas la declaración de ruina.

4.- La ejecución sustitutoria de estas medidas, cuando no sean adoptadas por los obligados, podrá acordarse directamente, sin necesidad de la previa incoación y resolución del expediente sancionador, a que se refieren los artículos 10-3º del Reglamento de Disciplina Urbanística y 15-1º de estas Ordenanzas.

#### **Art. 27. Ruina con o sin demolición.**

1.- Conforme a lo dispuesto en el art. 247-1º de la Ley del Suelo, la declaración en estado ruinoso de alguna construcción o parte de ella determinará, normalmente, que se acuerde su total o parcial demolición.

2.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la declaración en ruina que tenga por objeto un inmueble catalogado, es decir, incluido en las Ordenanzas de Conservación, Mantenimiento o Rehabilitación de los Planes Especiales de la Ciudad o catalogado por el Plan

general, no habilita ni obliga a su demolición. Esta sólo será posible si la permiten las Ordenanzas del Planeamiento aplicables en cada caso, y en la medida en que lo permitan, procediendo su rehabilitación cuando así lo establezcan dichas Ordenanzas, todo ello sin perjuicio de las medidas necesarias en orden a la seguridad del edificio y sus ocupantes a que se refiere el artículo anterior y de lo dispuesto en los artículos 4 y 5-4º de esta Ordenanza.

3.- Por obras de rehabilitación, a efectos de esta Ordenanza no deben entenderse solamente las que figuren bajo ese epígrafe en las Ordenanzas de los Planes que sean de aplicación, sino cualesquiera previstas en las Ordenanzas de Mantenimiento, Conservación, Rehabilitación o similares que no permitan la sustitución del inmueble.

4.- Lo dispuesto en el párrafo 2º no será de aplicación en los supuestos de ruina inminente en que sea necesaria la demolición inmediata del inmueble. En estos casos, no obstante, será preciso oír a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.

5.- Cuando un expediente de ruina afecte a un bien declarado de interés cultural o respecto del que se haya iniciado expediente de declaración como tal, se procederá en el sentido dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

6.- Si se instara la declaración de ruina de un inmueble no declarado de interés cultural ni catalogado en los términos del apartado 1º de este artículo, pero en el que se aprecie la concurrencia de alguno de los valores a que hace referencia el artículo 1 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, se pondrá en conocimiento de la Comisión Territorial de la Junta de Castilla y León para que, si finalmente el expediente concluyera con la declaración de ruina del inmueble, se adopten, según se considere procedente, las medidas establecidas en los artículos 25 ó 37-2º. de la Ley mencionada.

## **SECCIÓN 2ª. DEL PROCEDIMIENTO.**

### **Art. 28. Órgano competente.**

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 247-1º de la vigente Ley del Suelo.

### **Art. 29. Iniciación.**

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

### **Art. 30. Iniciación de oficio.**

1.- El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio del procedimiento de declaración de ruina, bien como resultado del procedimiento de declaración de ruina, bien como resultado de las comprobaciones efectuadas en virtud de denuncias formuladas o como consecuencia de informe de los Servicios Técnicos Municipales.

2.- Al recibir la denuncia sobre supuesto estado ruinoso de una construcción, 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.

### **Art. 31. Iniciación a instancia de los particulares.**

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, la titularidad del mismo, 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 o de permanencia en el edificio, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble si los hubiere.

### **Art. 32. Certificado o informe de técnico competente.**

A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Además, cuando se trate de edificios a los que sean de aplicación las Ordenanzas de Conservación, Restauración, Rehabilitación o Mantenimiento y Conservación se deberá presentar un "Estudio Detallado" de las características histórico-arquitectónicas del edificio y su estado actual, con el contenido que este documento señala el planeamiento especial.

### **Art. 33. Medidas de seguridad durante la tramitación de los expedientes.**

Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación, demolición o rehabilitación del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas, reviniendo de su adopción a los Servicios Técnicos Municipales.

### **Art. 34. Informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.**

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

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

### **Art. 35. Intervención en el expediente de los interesados.**

1.- Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones a la Policía Local para la comprobación de la exactitud de la relación de ocupantes, o para su confección cuando el expediente haya sido iniciado de oficio, dándose seguidamente audiencia a los propietarios, si no hubieran sido los promotores del expediente, y a los moradores para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presente los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

2.- Asimismo, se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación del facultativo que designe acerca del estado de la finca, con advertencia de que, transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

### **Art. 36. Dictamen pericial de los Servicios Técnicos.**

Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días, que constará de las siguientes partes:

- a. Descripción del edificio.
- b. Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales, como se establece en el artículo 22-2º de esta Ordenanza.
- c. Descripción de los daños que presente el edificio, de las posibles causas de los mismos y de su trascendencia en relación con la edificación.
- d. Valoración del edificio de acuerdo con el artículo 23-3º de esta Ordenanza.
- e. Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio conforme el artículo 23-2º de esta Ordenanza, con indicación de los medios par llevarlas a cabo
- f. Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g. Conclusión y propuesta.

### **Art. 37. Audiencia a los interesados.**

Emitido el dictamen pericial, el Ayuntamiento evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

### **Art. 38. Ponencia Técnica.**

Las actuaciones podrán ser sometidas a la consideración del órgano técnico a que se refiere el Artº. 11-2º de estas Ordenanzas, si llegara a crearse, el cual, elevará un dictamen-propuesta de resolución a la comisión Informativa de Urbanismo y Obras y ésta a la Alcaldía.

### **Art. 39. Resolución.**

1.- El Alcalde-Presidente resolverá el expediente motivadamente mediante Decreto, dentro del plazo máximo de tres meses desde la iniciación del procedimiento, prorrogable por causa justificada por dos meses más, con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición cuando así lo permita el Planeamiento.  
  
Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición, si lo permitiera el Planeamiento.
- c. Declarar en situación de ruina el inmueble, ordenando la ejecución de las obras de rehabilitación, mantenimiento o conservación establecidas para el planeamiento cuando se trate de edificios catalogados, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4, 5-4º y 27-1º de esta Ordenanza.

- d. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinado las obras necesarias que deba realizar el propietario.

2.- La declaración de ruina de una edificación determinará la inscripción de la misma en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en los términos previstos en el artículo 228-1º del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### **Art. 40. Notificaciones.**

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

#### **Art. 41. Plazos para la ejecución de las obras.**

1.- Cuando se acuerdo con motivo de la declaración de ruina la ejecución de obras determinadas, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará a costa del obligado.

2.- Cuando las obras acordadas fueran las de rehabilitación previstas en el apartado 1º, c) del artículo anterior, transcurrido el plazo que se fije para su ejecución o, en su defecto, el señalado en el artículo 228-1º de la Ley del Suelo sin que el particular las ejecute, se declarará mediante resolución expresa la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente al inmueble.

3.- La ejecución de las obras a que se refieren los apartados anteriores requerirá la obtención de la preceptiva licencia municipal.

#### **Art. 42. Plazo para la demolición.**

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Cuando haya arrendatarios y se trate de una declaración de ruina ordinaria, no inminente, se iniciará la demolición una vez sea firme la declaración de ruina y hayan sido resueltos judicialmente, en su caso, los contratos de arrendamientos de viviendas y locales de negocio y desalojados los arrendatarios u ocupantes.

Si hubiere peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

#### **Art. 43. Ruina inminente.**

1.- Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el Ayuntamiento o el Alcalde acordarán el desalojo de los ocupantes y adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

2.- A tal efecto, recibida la instancia solicitando declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe

por los técnicos municipales. Los técnicos municipales emitirán informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

3.- El Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes.

4.- Si el dictamen técnico expresara la posibilidad de continuar ocupándose el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

5.- No obstante, se girará las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo, o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

6.- Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.

#### **Art. 44. Responsabilidad de los propietarios.**

La declaración administrativa de ruina por adopción de medidas de urgencia por la Administración no exime a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por la negligencia en el cumplimiento de los deberes de conservación que les correspondan.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA:** A los expedientes sobre ruina y deber de conservación ya iniciados a la entrada en vigor de la presente Ordenanza no le será de aplicación lo establecido en la misma, rigiéndose por la normativa general del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**SEGUNDA:** Lo dispuesto en los artículos 39-2º y 41-2º en relación con la inscripción de los inmuebles declarados en ruina en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar y sobre la sujeción al régimen de venta forzosa, no será de aplicación hasta tanto se confeccione por este Ayuntamiento el Registro mencionado.

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**PRIMERA:** En el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento acometerá la elaboración de un censo de los edificios de la Ciudad de Segovia, a efectos de conocer su estado de conservación.

**SEGUNDA:** Igualmente, dentro del mismo plazo, el Ayuntamiento creará y pondrá en funcionamiento el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

**TERCERA:** Para la tramitación de los expedientes relativos al deber de conservación regulados en la Sección 2ª del Capítulo I y de los de ruina regulados en la Sección 2ª del Capítulo I y de los de ruina regulados en la Capítulo II de esta Ordenanza, podrá crearse un órgano, a modo de Ponencia Técnica, cuya composición y funcionamiento se regulará a través del correspondiente Reglamento, con la función de realizar los trámites administrativos precisos para la conclusión de los expedientes y formular las propuestas que hayan de ser

sometidas a los órganos informativos o resolutorios de la Corporación.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez haya sido publicado íntegramente se texto en el Boletín Oficial de la Provincia y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Segovia, 7 de marzo de 1996.- El Alcalde, rubricado.