



# **ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

## **ÍNDICE**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **TÍTULO I. DEBER DE CONSERVACIÓN**

#### **CAPÍTULO I: Disposiciones Generales**

#### **CAPÍTULO II: Inspección Técnica de Edificaciones (ITE)**

##### **Sección 1ª. Inspección Técnica de Fachadas (ITF)**

##### **Sección 2ª. : Inspección Técnica de Interiores y Estructuras (I.T.I)**

##### **Sección 3ª. Medios a través de los cuales se realizará la inspección.**

### **TÍTULO II. ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

#### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y CONTENIDO**

#### **CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS**

### **TÍTULO III. Estado ruinoso de las edificaciones**

#### **CAPÍTULO I: De la declaración de ruina**

##### **Sección 1.ª: Supuestos de declaración de ruina**

##### **Sección 2.ª: Del procedimiento**

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA Y ÚNICA**

### **DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA.-**

**SEGUNDA.-**

**TERCERA.-**



## **ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La intervención administrativa en la propiedad urbana no se proyecta sólo en el momento de emprender una obra, sino también cuando está terminada. Este deber de policía administrativa, impuesto a los Ayuntamientos por la legislación de Régimen Local, se traduce en una vigilancia del estado de conservación de las edificaciones, así como del mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

La elaboración de la presente Ordenanza, obedece principalmente a las siguientes razones:

1.ª No se puede ocultar la imagen negativa que gran parte de las edificaciones de nuestra ciudad muestran en la actualidad, debido, normalmente, a la negligencia de sus propietarios de conservar las mismas en un estado óptimo de seguridad, salubridad y ornato público, suponiendo pues, una ruptura total con la armonía que debe presidir el Paisaje Urbano de nuestra ciudad y que en cierto modo perjudica seriamente el relanzamiento turístico y económico de Las Palmas de Gran Canaria.

2.ª Tras los acontecimientos sufridos, en ciudades como Barcelona o Madrid, en las cuales se ha tenido que sufrir desgracias personales con pérdidas de vidas humanas por culpa de desprendimientos de edificaciones y construcciones en estado ruinoso, nos hemos mentalizado de que no podemos esperar, con parsimonia, a que las mismas tragedias ocurran en nuestra ciudad, intentando evitar pues, con la creación de la presente Ordenanza y, su posterior ejecución, el no tener que lamentarnos en un futuro por la pérdida de vidas humanas por algo tan nimio, además de garantizar indirectamente la libre circulación y seguridad de los viandantes.

3.ª La presente Ordenanza se encuadra dentro de las actuaciones que actualmente esta Corporación está llevando a cabo con la campaña para la "Mejora del Paisaje Urbano de Las Palmas de Gran Canaria" e igualmente la campaña "La Casa en Forma".

4.º La actual normativa, derivada de ese deber de policía mencionado anteriormente, se encuentra disgregada en distintos textos legales, situación que se ha agravado tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (STC. 61/97), lo que determina confusión en cuanto a su aplicación y lleva a la necesidad de concretar en una Ordenanza reguladora del deber de conservación de las edificaciones, de la regulación de las situaciones de ruina de los edificios y de las normas para la tramitación específica de los expedientes.

Por último, solamente queda comentar la estructura de la Ordenanza:

1) El Título I regula la cuestión del "deber de conservación de las edificaciones". Este Título se divide en dos capítulos, uno referente a las definiciones y contenido del deber de conservación, y el otro sobre las inspecciones técnicas de las edificaciones.

En este último capítulo, es en donde se exige que, todas las edificaciones que tengan una antigüedad superior a los diez años, deban pasar una inspección técnica de sus fachadas. Igualmente se prevé una inspección técnica de interiores, de forma voluntaria, para aquellas edificaciones que superen una antigüedad de 20 años, aunque dicha inspección puede convertirse en obligatoria si el Ayuntamiento requiere al propietario para ello. Si el propietario lo deseara, puede someter su edificación a ambas inspecciones conjuntamente, con la intención de conocer el estado de conservación integral de la misma.

2) El Título II regula la cuestión de las Órdenes de Ejecución para obligar a los propietarios a mantener el deber de conservación de las edificaciones, su contenido, procedimiento y efectos.



## ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

3) Por último, el Título III de la Ordenanza trata el supuesto de edificaciones ruinosas, en donde se establecen aclaraciones sobre los supuestos de ruina y los efectos de la declaración de tal circunstancia.

### TÍTULO I. DEBER DE CONSERVACIÓN

#### CAPÍTULO I: Disposiciones Generales

**Artículo 1.º** Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

**Artículo 2.º** Se consideran contenidas en el deber de conservación:

a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los edificios en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones 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

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por cien (50%) del valor actual del inmueble, determinado con arreglo al procedimiento establecido en la presente Ordenanza, y siempre que la misma no se encuentre en situación de fuera de ordenación, o, si lo estuviera, que su régimen permitiese las obras necesarias; repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad u ornato, 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 que se puedan fijar en otras Normas Urbanísticas

**Artículo 3.º** Se entenderá como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato en edificaciones, las siguientes:

a) Condiciones de seguridad:

Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego 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, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las



## **ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezca riesgo a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad:

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. 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 deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento. Igualmente, deberá en todo momento armonizar con el resto del Paisaje Urbano que le rodea.

### **CAPÍTULO II: Inspección Técnica de Edificaciones (ITE)**

**Artículo 4.º** La finalidad de la inspección técnica de edificaciones es la de conocer y asegurar en todo momento el buen estado de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones de nuestro municipio. En todo caso, se diferenciarán dos tipos de inspecciones, la inspección técnica de fachadas y la inspección técnica de interiores y estructuras, pudiéndose realizar las dos de forma independiente o conjunta.

#### **Sección 1ª. Inspección Técnica de Fachadas (ITF)**

**Artículo 5.º**

1. Todas las edificaciones que, estando ubicadas en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, tengan una antigüedad superior a los diez (10) años, contados desde la terminación de la construcción, deberán pasar y superar la inspección técnica de fachadas (I.T.F.).

2. Las edificaciones mencionadas en el apartado anterior que hayan superado la I.T.F. o subsanados los defectos previstos en la misma, deberán volver a pasar la misma inspección cada diez (10) años, contados desde la presentación por el interesado del informe de la última inspección en el Registro Municipal.



## ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

**Artículo 6.º** La I.T.F. deberá ser realizada por técnico cualificado, debiéndose hacer mención, como mínimo, a las siguientes cuestiones:

- a) Condiciones de seguridad de la fachada.
- b) Ornato y limpieza de la fachada, aportándose fotografías de la misma.

**Artículo 7.º** Los propietarios de las edificaciones mencionadas en el artículo quinto (5) de la presente Ordenanza, deberán presentar el informe técnico de la Inspección, en las oficinas municipales correspondientes, dentro del plazo de seis meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza y, en el de un mes desde el vencimiento del plazo de diez años para el supuesto de las sucesivas inspecciones.

**Artículo 8.º** En el supuesto de que transcurrido los plazos previstos en el artículo anterior sin que el interesado presente el informe de la inspección, el Ayuntamiento le requerirá para que en el plazo improrrogable de un mes aporte, en las oficinas municipales, el informe técnico correspondiente, apercibiéndole que de no ser así, dicha inspección y su posterior informe se realizará de oficio a costa del interesado.

### Sección 2ª : Inspección Técnica de Interiores y Estructuras (I.T.I)

**Artículo 9.º** La inspección técnica de interiores y estructuras tiene por finalidad la de asegurar la salubridad y seguridad de los interiores y estructuras de las edificaciones.

**Artículo 10.º 1.** Todas las edificaciones que, estando ubicadas en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, tengan una antigüedad superior a los 20 (20) años, contados desde la terminación de la construcción, podrán voluntariamente pasar la inspección técnica de interiores y estructuras.

**2.** La I.T.I. sólo será obligatoria para el supuesto de que el Ayuntamiento, de oficio y por razones justificadas, requiera al propietario de la edificación para que se someta a dicha inspección, la cual será realizada por técnicos del Ayuntamiento.

**Artículo 11.º** La I.T.I. deberá ser realizada por técnico cualificado, debiéndose hacer mención, como mínimo, a las condiciones de seguridad y salubridad señaladas en el artículo tercero de la presente Ordenanza.



## **ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

### **Sección 3ª. Medios a través de los cuales se realizará la inspección.**

#### **Artículo 12.º**

1. El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria firmará convenios de colaboración con el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Las Palmas, con el Colegio de Arquitectos de Canarias y, con cualquier otro Colegio capacitado para realizar dichas inspecciones, para que de esta forma, los mismos sean los encargados de realizar la I.T.F., I.T.I., o ambas a la vez.

2. Los Colegios respectivos designarán, a través del procedimiento interno que los mismos establezcan, al técnico colegiado encargado de realizar la inspección e informes de la misma.

**Artículo 13.º** Los propietarios de las edificaciones obligadas a pasar la I.T.F. o que voluntariamente deseen someterse a la I.T.I., deberán dirigirse a los Colegios respectivos, señalados anteriormente, para solicitar la realización de la inspección e informes correspondientes, los cuales una vez terminados serán entregados al solicitante para que éste los entregue en las oficinas municipales que correspondan.

#### **Artículo 14.º**

1. El informe, realizado por el técnico tras la inspección, deberá indicar si la misma es o no favorable.

2. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, el informe deberá proponer las obras o actuaciones necesarias para cumplir con las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, debiéndose remitir de oficio un ejemplar del mismo al Ayuntamiento, además de entregar otro al solicitante para que éste lo entregue en las oficinas municipales que correspondan, tal como dispone el artículo anterior.

## **TÍTULO II. ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y CONTENIDO**

**Artículo 15.º 1.** El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio, o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.



## ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

2. La iniciación de oficio será estrictamente obligatoria, en el supuesto de que tras una inspección técnica, de las mencionadas en el Capítulo II del Título I de la presente Ordenanza, el resultado de la misma fuera desfavorable.

**Artículo 16.º** Abierto el procedimiento, los Servicios Técnicos, correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando la causas de los mismos.
- b) Relación de las obras o actuaciones necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.
- d) Si lo considerasen conveniente, por incurrirse en alguno de los supuestos de ruina previstos en el artículo 26 de la presente Ordenanza, podrán proponer el inicio del expediente de ruina.

**Artículo 17.º** Emitido el informe técnico al cual hace referencia el artículo anterior, el órgano competente del Ayuntamiento decidirá si iniciar el procedimiento para dictar una orden de ejecución, para exigir el deber de conservación, o iniciar el expediente de declaración de ruina si lo considerase conveniente tras analizar dicho informe.

**Artículo 18.º** Mediante las órdenes de ejecución, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, ordenando a los propietarios la ejecución de las obras o actuaciones necesarias para garantizar su cumplimiento.

**Artículo 19.º 1.** La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

2. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

3. La orden de ejecución determinará si la entidad de las obras exige proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.



## **ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

**Artículo 20. °** En el supuesto de fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto, podrá imponerse la apertura de huecos, instalación de balcones, miradores o

cualquier elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración, así como el adecentamiento, ornato e higiene de la misma.

### **CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS**

**Artículo 21. °**

1. El expediente para ordenar la ejecución de obras o actuaciones a que se refiere este Título, deberá iniciarse con el informe previsto en el artículo 16 de la presente Ordenanza, en el que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornatos públicos.

2. La orden de ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Artículo 22. °** La orden de ejecución una vez dictada y notificada de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a que se refiera.

**Artículo 23. °**

1. El incumplimiento de la orden de ejecución en el plazo voluntario prescrito, determinará el inicio del expediente sancionador correspondiente por infracción urbanística, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que de no cumplirla, se llevará a cabo de oficio, con cargo al obligado, a través del procedimiento previsto en el artículo 98 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2. Simultáneamente, y como medida cautelar para el supuesto de ejecución subsidiaria, se decretará la liquidación y cobro, del importe total de las obras o actuaciones a realizar, de forma provisional, a reserva de la liquidación definitiva.



## **ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

3. El Ayuntamiento acudirá a la vía de apremio, si el propietario no hiciera frente a los gastos que se originasen como consecuencia de la ejecución subsidiaria.

### **Artículo 24.º**

1. Cuando se inicie expediente por incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, de conformidad con el artículo 307 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, se solicitará del Registrador de la Propiedad competente que se practique anotación o inscripción correspondiente de dicho inicio, describiéndose la finca de que se trate y haciéndose constar en el documento por el que se solicita que ha sido notificado el interesado.

2. Para el supuesto de que se hiciera efectiva la ejecución sustitutoria y no fuera satisfecho su importe por quien resulte ser titular de la finca, si constare la inscripción de la resolución a que se refiere el número anterior o, en su caso, si la finca permaneciera inscrita a favor del obligado, se tramitará el correspondiente procedimiento administrativo de apremio, tomándose anotación preventiva de embargo por el importe de la obligación insatisfecha.

### **TÍTULO III. Estado ruinoso de las edificaciones**

#### **CAPÍTULO I: De la declaración de ruina**

### **Artículo 25.º**

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

2. La declaración de ruina no necesariamente llevará aparejado el acuerdo de demolición, si el edificio que estuviere en estado ruinoso fuere un bien catalogado conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, o declarado Monumento Histórico Artístico o puedan alcanzar dicha protección.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.



## ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

### Sección 1.ª: Supuestos de declaración de ruina

**Artículo 26.º** La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

### **Artículo 27.º**

1. Para que pueda incurrir el supuesto de ruina del apartado "a)" del artículo anterior, el edificio o construcción deberá presentar un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

2. En todo caso, concurrirá el supuesto de ruina previsto en el apartado "a)" del artículo anterior, si la reparación del edificio o construcción implicara 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 portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 2 de este artículo se llevará a cabo mediante:

- a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.
- b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.
- c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado "b)" y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado "a)".

### **Artículo 28.º**

1. Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.



## ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorando en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

3. Se servirá de base para el establecimiento del valor de reposición la última tabla de precios unitarios publicados por el Colegio de Arquitectos de Canarias, en función de las particulares características constructivas de la edificación.

**Artículo 29.** ° Para que pueda darse el supuesto de ruina urbanística previsto en el apartado "c)" del artículo 16 de la presente Ordenanza, deberán concurrir los siguientes requisitos:

a) Que exista disconformidad con el Planeamiento, es decir que el edificio esté fuera de ordenación atendiendo al planeamiento urbanístico vigente.

b) Que el edificio precise ser reparado, por existir algún daño físico en la construcción.

c) Que las obras necesarias para erradicar el daño excedan de las autorizables a tenor de lo dispuesto en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

d) No obstante lo anterior, ha de existir el pronunciamiento del Ayuntamiento en el sentido de no considerar conveniente la concesión de licencia de obra para reparar los daños anteriormente citados.

**Artículo 30.** ° El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

### SECCIÓN 2.ª: Del procedimiento

**Artículo 31.** ° La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía Presidencia.

**Artículo 32.** ° La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

**Artículo 33.** ° El Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.



## ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

**Artículo 34. °** Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, 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, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble si los hubiere.

**Artículo 35. °** A la petición se acompañará certificado expedido por el facultativo competente, en el que se 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.

**Artículo 36. °** Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas de precaución que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

**Artículo 37. °**

1. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe, previa visita de inspección, en el 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 de precaución urgentes respecto a la habitabilidad o 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 o demolición del edificio.

**Artículo 38. °**

1. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones a las Concejalías de Distrito correspondientes para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueron los promotores del expediente, a los titulares de derechos reales sobre el inmueble y a los moradores para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogables por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

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



## ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

**Artículo 39.** ° 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.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.
- d) Valoración del edificio.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Conclusión y propuesta de resolución.

**Artículo 40.** ° 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, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Artículo 41.** ° El Alcalde Presidente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. 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.
- c) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.
- 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, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

**Artículo 42.** ° 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.



## **ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

**Artículo 43.** ° Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a ritmo normal, la Administración las ejecutará, pasando al obligado el cargo correspondiente.

**Artículo 44.** ° Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente de la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

**Artículo 45.** ° Si existiere urgencia y peligro en la demora, se actuará conforme a lo dispuesto en los artículos 26 y 27 del Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Artículo 46.** ° La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

**Artículo 47.** °

1. Dictada resolución que declare la ruina del inmueble, se solicitará del Registrador de la Propiedad que se inscriba mediante el asiento pertinente la resolución recaída, con indicación de si es firme en vía administrativa.

2. La declaración de edificación ruinosa producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. Dicho extremo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida de oficio o a instancia de cualquier interesado, por el Secretario del Ayuntamiento o la persona en quien delegue.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA Y ÚNICA**

1. En el supuesto de inspección técnica de fachada, los propietarios que demuestren, de forma fehaciente, carencia de medios para hacer frente al coste de los honorarios del Colegio respectivo por dicha inspección, podrán solicitar que la misma se haga por técnicos del Ayuntamiento de forma gratuita.

2. A modo orientativo, y sin perjuicio de la existencia de otros supuestos, se entenderá que el propietario carece de medios cuando el mismo demuestre, que entre todos los componentes de la unidad familiar que convivan en la misma vivienda, no superan el nivel de ingresos resultante



## **ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

de multiplicar 1,5 veces el salario mínimo interprofesional por el número de familiares que convivan conjuntamente. Se entenderá por componentes familiares, cualquier persona que, conviviendo en la misma casa, tengan algún parentesco consanguíneo o de afinidad e igualmente uniones de hecho.

**3.** Las Comunidades de Propietarios no podrán alegar el supuesto previsto en esta Disposición Adicional.

### **DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA.-** En el plazo de doce meses, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento acometerá el censo de los edificios de las Palmas de Gran Canaria, a efectos de conocer su estado de conservación.

#### **SEGUNDA.-**

**1.** - En aras a evitar una posible masificación de expedientes a resolver por el servicio municipal encargado de velar por el cumplimiento de la presente Ordenanza, la ejecución, a todo el término municipal, del Capítulo II del Título primero de la misma, podrá hacerse, sólo inicialmente para la primera inspección, por fases o Distritos enteros.

**2.** - Estas fases serían aprobadas por Decreto de la Alcaldía previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, concretándose la zona y calles de nuestro término municipal que quedarían afectadas dentro de éstas o el Distrito por el que se haya optado.

**3.** - Tras la aprobación de las fases, las cuales deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor difusión de la Provincia, además de notificación personal a los interesados, los propietarios de las edificaciones afectadas deberán cumplir con los plazos establecidos en el artículo 7 de la presente Ordenanza.

**4.** - Las edificaciones que hayan pasado su primera ITF. , por estar dentro del ámbito territorial de las fases o Distritos aprobados, deberán someterse a las sucesivas inspecciones, tal como prevé el artículo 7 de esta Ordenanza, sin necesidad de que se apruebe las fases de aplicación previstas en esta Disposición.

**TERCERA.-** La presente Ordenanza que consta de cuarenta y siete artículos, una disposición adicional y tres finales, entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Ayuntamiento y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia, transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.



**ORDENANZA ESPECIAL SOBRE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO  
DE LAS EDIFICACIONES**