

### III. Administración Local

#### AYUNTAMIENTO

#### VILLASECO DEL PAN

##### *Anuncio aprobación definitiva*

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial del Ayuntamiento de Villaseco del Pan de fecha 05 de diciembre de 2023 aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora del Deber de Conservación y del estado ruinoso de las edificaciones, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

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

##### CAPITULO I DEBER DE CONSERVACIÓN SECCIÓN 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

###### Artículo 1. *Deber de conservación.*

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, toda clase de terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos. Art.15 RD 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana.

Los propietarios de bienes inmuebles deben conservarlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino, Art 19.1 Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ejecutando:

- Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado
- Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general.

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.

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

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado en el art.15.3 RD 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana:

- a. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, determinado con arreglo al procedimiento establecido en art. 23-3º de estas Ordenanzas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condi-

R-202400653



ciones 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.

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

A los efectos previstos en el art. 1 de estas Ordenanzas se entenderán como condiciones mínimas 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.
- d. Accesibilidad: Conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.
- e. Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.



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.

#### Artículo 4. *Colaboración Municipal.*

El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejora de interés general, tal y como establece el art.15.2 RD 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana.

#### Artículo 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 cultural o turístico, al amparo del art. Art15.1.c) RD 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana, 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.- 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.

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

Cuando se establece en la 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.

#### Artículo 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.



En el suelo rural vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños y perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales. art.16.1 Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- a. Todo solar deberá estar cerrado, mediante una valla de piedra acorde a la estética tradicional del municipio.
- 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 forma que se mantengan las condiciones de salubridad definidas para las edificaciones y espacios libres en el artículo 3 b) de estas Ordenanzas.

2.- El deber definido en el apartado 1, 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.

3.- El deber definido en el apartado c) del número 1.º 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.

#### Artículo 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 lo dispuesto en el artículo 5-4.º de esta Ordenanza.

#### Artículo 9. *Incumplimientos.*

1.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

2.- Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10 por ciento del valor de las obras ordenadas. El importe acumulado de las multas no debe rebasar el límite del deber de conservación definido en el artículo 2.1.a).

3.- Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

4.- Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.



5.- Asimismo, el incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente, previa tramitación de procedimiento con audiencia al interesado.

*Artículo 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.

## SECCIÓN 2.ª: PROCEDIMIENTO

*Artículo 11. Tramitación.*

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

*Artículo 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.

*Artículo 13. Informe técnico.*

1.- Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial de Zamora asistirán en caso necesario la evaluación de 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.

*Artículo 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 resultase procedente, recabará el dictamen de dicha Comisión.



**Artículo 15. Terminación del procedimiento. Orden de ejecución.**

1.- A la vista de las alegaciones presentadas y previos informes, técnicos y jurídicos, si fueran precios, 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 sin 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.

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.

**Artículo 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. art.21.3 Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

**Artículo 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 23-2.º 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 elaborar una memoria valorada, siempre que sea suficiente para la ejecución de la obra.

**Artículo 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 102-4º de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, tendrá carácter provisional y se entenderá realizado a reserva de liquidación definitiva.

**Artículo 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 mediante contratación directa de las mismas.

*Artículo 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 cumplierse lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

**CAPÍTULO II. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES  
SECCIÓN 1.ª: DE LA DECLARACIÓN DE RUINA**

*Artículo 21. Supuestos de ruina.*

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

- a. Cuando el coste de las obras y actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el art.19 Decreto 22/2004, exceda el límite del deber legal de conservación
- 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.

*Artículo 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.

*Artículo 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 ( $V_a$ ) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:  $V_a = V_r \times C_e \times C_u$

*Siendo:*

( $V_r$ ) 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.

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

$C_e = 1 - 0,25 (\log. X - 1)^2$ , siendo  $x$  el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 100.

( $C_u$ ) 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.

#### *Artículo 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.

#### *Artículo 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.

#### *Artículo 26. Procedimiento declaración de ruina, medidas de seguridad y desalojos provisionales.*

1.- La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará previa tramitación del correspondiente procedimiento 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 que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o a las cosas, tales como



el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado.

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 10-3.º del Reglamento de Disciplina Urbanística y 15-1.º de estas Ordenanzas.

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

1.- Conforme a lo dispuesto en el art.324 Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, 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 esta 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 2.ª. DEL PROCEDIMIENTO

#### Artículo 28. *Órgano competente.*

La declaración de ruina de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia.

R-202400653



**Artículo 29. *Iniciación.***

La declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento mediante acuerdo del órgano municipal competente, de conformidad con lo establecido en el artículo 325.1 Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, el procedimiento de declaración de ruina de un inmueble puede iniciarse a solicitud de cualquier persona interesada.

**Artículo 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 de la Diputación Provincial de Zamora.

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 de la Diputación Provincial de Zamora, en base al cual se decidirá la incoación del expediente, o en su caso, el archivo de las actuaciones.

**Artículo 31. *Iniciación a instancia de los particulares.***

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición:

- 1.- Los datos para la identificación del inmueble cuya declaración de ruina se solicita.
- 2.- El supuesto o supuestos alegados de estado ruinoso del inmueble.
- 3.- La relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea el título de posesión.
- 4.- Los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- 5.- Acreditación de la titularidad de derechos sobre el inmueble, en su caso.

**Artículo 32. *Certificado o informe de técnico competente.***

La solicitud debe acompañarse de un certificado suscrito por un técnico competente, el cual debe:

- 1.- Describir el estado físico del inmueble.
- 2.- Justificar la causa de declaración de ruina invocada.
- 3.- Describir y valorar las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación.
- 4.- Informar si el inmueble reúne condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad suficientes para la permanencia de sus ocupantes, hasta que se adopte la resolución que proceda.

**Artículo 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.

**Artículo 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.

**Artículo 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.

**Artículo 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 22-2.º 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 23-2.º de esta Ordenanza, con indicación de los medios para llevarlas a cabo
- f. Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g. Conclusión y propuesta.

**Artículo 37. *Audiencia a los interesados.***

Una vez iniciado el procedimiento de declaración de ruina, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, poniéndoles de manifiesto el expediente y dándoles traslado de copia de los informes técnicos obrantes en el mismo para que, dentro de un plazo de quince días, puedan alegar y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba pertinentes. Asimismo debe abrirse un plazo de información pública, no inferior a dos meses.

**Artículo 38. *Ponencia técnica.***

Transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, o en su



defecto los servicios de la Diputación Provincial, deben evacuar dictamen pericial sobre las circunstancias del inmueble, proponiendo las medidas a adoptar en atención a las mismas, salvo cuando dicha información pueda resultar de una previa inspección técnica de construcciones.

**Artículo 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 27-1.º 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.

**Artículo 40. Notificaciones.**

La resolución del procedimiento de declaración de ruina debe notificarse a todos los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, así como a cuantas otras personas hayan sido parte en el procedimiento. La resolución debe notificarse dentro de un plazo de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio. Transcurrido dicho plazo, en el primer caso la solicitud debe entenderse estimada, y en el segundo caso el procedimiento caducado.

**Artículo 41. Plazos para la ejecución de las obras.**

“En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o bien resolver la aplicación al inmueble del régimen de venta forzosa o del régimen de sustitución forzosa, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el artículo siguiente cuando la demora implique peligro. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 19.2.”

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 1.º, 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.

#### Artículo 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.

#### Artículo 43. *Ruina inminente.*

1.- Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. En tal caso, el órgano municipal:

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

2.- 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.

3.- 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.

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



*Artículo 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.

*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.

Contra el presente acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Villaseco del Pan, 27 de febrero de 2024.-El Alcalde.

R-202400653

