1. La Administración de la Ciudad Autónoma dictará órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios, construcciones y carteles deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo o legítimo.

2. Asimismo, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente. Los trabajos y obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su estado originario o coadyuvar a su mejor conservación.

3. Las órdenes de rehabilitación se adaptarán a las condiciones físicas concurrentes en el inmueble, pudiéndose exceptuar por razones técnicas debidamente justificadas, el cumplimiento de algunas de las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

Artículo 9.- Órgano competente

Corresponde a la Consejería de Fomento ordenar la ejecución de obras de reparación, conservación, rehabilitación y ornato –adaptación al ambiente- que se ejecuten en aplicación de lo dispuesto en esta Ordenanza, salvo lo dispuesto más adelante relativo a los expedientes de ruina.

Artículo 10.- Iniciación.

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

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio de la Administración Autonómica que detecte la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación u ornato.

b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.

c) Por denuncia expresa y documentada.

Artículo 11.- De los informes.

Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente, previa inspección del terreno, urbanización, edificación o cartel, emitirán un informe que contendrá los siguientes extremos:

a) Situación del inmueble o cartel afectados por la actuación a realizar.

b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.

c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.

d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

e) Si la entidad de la obra exige proyecto técnico y/o dirección facultativa.

f) Determinación del plazo normal para el comienzo -a partir de la orden de ejecución definitiva- y duración estimada de la ejecución de las actuaciones.

g) Cuando constare, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

Artículo 12.- De los obligados.

Los obligados por las órdenes de ejecución son los propietarios de los inmuebles o carteles, o sus representantes legítimos, a quienes se dirigirán las notificaciones correspondientes. Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad de los mismos.

Artículo 13 .- Resolución.

1. Emitido el informe a que se hace referencia en el artículo 11 de esta Ordenanza, y con carácter previo a la propuesta de resolución, se dará trámite de audiencia al interesado, salvo que hubiere peligro en la demora, en cuyo caso se actuará de inmediato.

2. Cumplido este trámite, previo informe, en su caso, sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias o realizar las obras de rehabilitación en los términos y plazo establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de posible imposición de multa coercitiva, incoación de expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la Administración a costa de la propiedad en