



# BOLETIN OFICIAL

## DE LA CIUDAD DE MELILLA

Año LXXVIII - Lunes, 2 de Febrero de 2004 - Extraordinario Número 5

Edita: Consejería de Presidencia y Gobernación  
Plaza de España, s/n. 52001 - MELILLA  
Imprime: COOPERATIVA GRÁFICA MELILLENSE  
www.camelilla.es

Teléfono 95 269 92 66  
Fax 95 269 92 48  
Depósito Legal: ML 1-1958  
ISSN: 1135 - 4011

## SUMARIO

### CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

#### Consejería de Fomento

#### Dirección General de Arquitectura y Urbanismo

7.- Decreto n.º 127 de fecha 29 de enero de 2004 relativo aprobación definitiva de la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones.

### CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO

#### DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

#### DECRETO DE LA PRESIDENCIA

7.- Visto informe de la Secretaría Técnica de la Consejería de Fomento, indicando que la aprobación inicial de la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, acordada por el Pleno de la Excm. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, en sesión celebrada con fecha 13/11/03, ha pasado a ser definitiva ante la falta de alegaciones y/o sugerencias en el plazo de información pública, por aplicación directa de lo establecido en el artículo 71.c) del Reglamento Orgánico de la Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla y 49.c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

VENGO EN DISPONER, de conformidad con lo establecido en los citados artículos, la PROMULGACIÓN de la Ordenanza citada y su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad.

La Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones entrará en vigor a los quince días de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma.

Melilla, 23 de enero de 2004.

El Presidente. Juan José Imbroda Ortiz.

**ORDENANZA SOBRE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

**INDICE**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**TÍTULO PRELIMINAR**

Artículo 1º.- Objeto de la Ordenanza

**TÍTULO I: DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN Y DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

**CAPÍTULO I.- Del deber de conservación y Rehabilitación**

Artículo 2º.- Deber de conservación y rehabilitación

Artículo 3º.- Destino de las edificaciones

Artículo 4º.- Contenido del deber de conservación

Artículo 5º.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 6º.- Deber de conservación de solares y otros espacios no edificados.

Artículo 7º.- Contenido del deber de rehabilitación.

**CAPÍTULO 2.- De las órdenes de ejecución de Obras de Conservación o Rehabilitación.**

**SECCIÓN 1ª: Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución.**

Artículo 8º.- Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.

Artículo 9º.- Órgano competente.

Artículo 10º.- Iniciación

Artículo 11º.- De los Informes

Artículo 12º.- De los obligados.

Artículo 13º.- Resolución.

Artículo 14º.- Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

**SECCIÓN 2ª: Régimen de las Actuaciones inmediatas**

Artículo 15º.- Actuaciones inmediatas.

**SECCIÓN 3ª: Disposiciones particulares.**

Artículo 16º.- Órdenes que impliquen la colocación de andamios.

Artículo 17º.- Órdenes que impliquen ocupación de la vía pública.

Artículo 18º.- Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.

Artículo 19º.- Órdenes relativas a terrenos.

**CAPÍTULO 3.- Sobre el incumplimiento de las Órdenes de Ejecución.**

**SECCIÓN 1ª: Disposición General.**

Artículo 20º.- Medidas por incumplimiento.

**SECCIÓN 2ª: Sobre la Ejecución Subsidiaria**

Artículo 21º.- De la ejecución subsidiaria.

Artículo 22º.- Costes adicionales.

**SECCIÓN 3ª: De las sanciones**

Artículo 23º.- Del expediente sancionador.

**SECCIÓN 4ª: Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.**

Artículo 24º.- De la expropiación.

Artículo 25º.- Procedimiento y pago del justiprecio.

**TÍTULO II: DE LA RUINA**

**CAPÍTULO 1 :De los supuestos de Ruina**

**SECCIÓN 1ª:De los edificios ruinosos.**

Artículo 26º.- De la ruina urbanística.

Artículo 27º.- Obras de reparación y rehabilitación a efectos de ruina.

Artículo 28º.- Ruinas parciales.

Artículo 29º.- Demolición de edificios ruinosos.

**SECCIÓN 2ª: De la situación legal de ruina económica.**

Artículo 30º.- Determinación del porcentaje de las obras de reparación respecto al valor de la edificación.

**SECCIÓN 3ª: De la ruina técnica**

Artículo 31º.- Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.

**SECCIÓN 4ª: De la ruina propiamente urbanística.**

Artículo 32º.- Ruina propiamente urbanística

**SECCIÓN 5ª: De la ruina física inminente.**

Artículo 33º.- Concurrencia de las causas determinantes de la ruina física inminente.

Artículo 34º.- Objeto de la ruina inminente.

CAPÍTULO II: Procedimiento del expediente contradictorio de ruina

Artículo 35º.- Pieza separada de expropiación forzosa

Artículo 36º.- Órgano competente.

Artículo 37º.- Iniciación.

Artículo 38º.- Informes.

Artículo 39º.- Medidas de seguridad.

Artículo 40º.- Alegaciones.

Artículo 41º.- Dictamen.

Artículo 42º.- Trámite de audiencia.

Artículo 43º.- Resolución.

Artículo 44º.- Notificación.

Artículo 45º.- Plazo para resolver y efectos del silencio.

Artículo 46º.- Responsabilidades.

CAPÍTULO III: Procedimiento en la ruina física inminente.

Artículo 47º. Ruina inminente.

Artículo 48º.- Cumplimiento de la orden.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIÓN FINAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

I.- La Ciudad Autónoma de Melilla, como todas las Administraciones de base territorial, están dotados de la potestad reglamentaria. Esta potestad reglamentaria, en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, se ejerce en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.1ª y 21.2 de la Ley Orgánica 2/1995, de 13 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía, de lo dispuesto en el Real Decreto 339/1996, de 23 de febrero, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Ciudad de Melilla, en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda, de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 6/1998, de 13 de

abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y de lo dispuesto en el artículo 4-1º, a, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

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 se hayan sobrepasado esos límites.

Si alguna de ellas haya desaparecido (señaladamente, la seguridad), interviniendo de forma más resolutive 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 esto último debe ponderarse con el interés histórico-artístico del edificio.

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 enseñan 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 y por motivos de obtención de plusvalías con las nuevas edificaciones.

La Ciudad Autónoma de Melilla, con esta Ordenanza, pretende velar para 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 la Ciudad Autónoma 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. Además de constituir, este deber, una obligación Constitucional impuesta por el artículo 46 de nuestra Norma Fundamental: "Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad...".

IV.- La legislación vigente en la materia desarrollada por esta Ordenanza se encuentra, fundamentalmente, integrada por la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 (artículos 19 y 31.1, regulándose en ellos, respectivamente, el deber legal de uso, conservación y rehabilitación, y la valoración de las edificaciones). Estos artículos deben complementarse con los artículos 245.1 y 246.2 del Texto Refundido sobre la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por RD Legislativo 1/1992, que tratan del deber de conservación de inmuebles, y por los artículos 181, 182, 183 y 184 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, aplicable tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97.

Tomando como referencia los cuerpos normativos citados, esta Ordenanza recoge la moderna jurisprudencia en la materia que, con respeto de los derechos de los titulares de inmuebles a desplegar todo el contenido económico de esa facultad, concede un valor primordial al objetivo de salvaguardar el patrimonio histórico inmobiliario, lo que legitima la intervención de la Administración en la esfera privada de dicha titularidad.

En tal sentido, la Ordenanza se estructura en un Título Preliminar, en el que se define su objeto, y en dos Títulos más, uno sobre el deber de conservación y rehabilitación y de las órdenes de ejecución, y otro de la Ruina de edificios.

En el Título I se delimita el deber de conservación de los inmuebles, y las facultades de la Administración para hacer cumplir esta obligación, incluyendo las medidas coercitivas necesarias para ello.

En el Título II, en el que se desarrolla la tramitación de los expedientes de ruina de inmuebles, se introducen las novedades que van orientadas, como ya se ha dicho, a lograr el objetivo de conservar el importante patrimonio inmobiliario de la Ciudad, creándose los cauces para que, en función de las disponibilidades presupuestarias, la Ciudad Autónoma colabore en esa labor de conservación que corresponde, en primer lugar, a los titulares de los inmuebles.

Dentro del marco jurídico que establece la vigente Ley del Suelo, se han fijado en la Ordenanza los nuevos parámetros para valorar los inmuebles en los expedientes de ruina, adaptándose a nuestra Ciudad tanto los módulos base del coste de la construcción como el coeficiente de antigüedad y el resto de coeficientes (estado constructivo, uso, etc.).

#### TÍTULO PRELIMINAR

##### Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

Es objeto de esta ordenanza regular para la Ciudad Autónoma de Melilla la obligación de los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y carteles de conservarlos o rehabilitarlos para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o

el uso efectivo, y determinar los supuestos de ruina de las edificaciones, de acuerdo con la legislación aplicable.

## TÍTULO I

### DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN Y DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Del Deber de Conservación y Rehabilitación

Artículo. 2.- Deber de conservación y rehabilitación.

Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y carteles tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo que no resulte incompatible con el planeamiento urbanístico.

##### Artículo 3.- Destino de las edificaciones.

Se entiende que una edificación o un inmueble independiente de una edificación "está destinada efectivamente al uso que no resulte incompatible con el planeamiento urbanístico", cuando se utiliza continuamente en al menos el 50 % de su superficie o volumen útiles mediante usos legalmente establecidos, que estén permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana para la zona en la que se ubica tal edificación.

##### Artículo 4.- Contenido del deber de conservación.

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 19 de la ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones:

Las obras y trabajos que 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 la presente Norma, sin exceder su coste del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, determinado con arreglo a lo establecido en esta Ordenanza.

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.- En ningún caso podrá alegarse que lo ordenado excede del deber de conservación si el coste para el propietario es inferior al 50% del valor actual del edificio, una vez deducidas del coste total de reparación la suma de las ayudas públicas a la rehabilitación del inmueble y de las ayudas privadas (en caso de que exista un compromiso suficiente de personas o instituciones) que sea susceptible de recibir la actuación.

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

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

Artículo 5.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en esta Ordenanza se entenderán como condiciones mínimas:

##### 1.- En Urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de 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, cubiertas y carpinterías estancos al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección con-

tra 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. Se evitarán las producciones de ruidos de cualquier tipo producidos por falta de mantenimiento de instalaciones o elementos constructivos.

c. Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones tendrá que mantenerse en situación de decoro y ornato, debiendo procederse a la 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 a la Ciudad Autónoma de Melilla.

Artículo 6.- 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 salu-

bridad que se establecen en los siguientes apartados:

a. Todo solar deberá estar cerrado, mediante una valla que deberá reunir las condiciones reguladas en las Normas del Plan General de Ordenación Urbana o normativa aprobada al efecto.

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 esta Ordenanza.

2.- Los deberes definidos en el artículo 5 deberán 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 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.

Artículo 7.- Contenido del deber de Rehabilitación.

A los efectos de esta Ordenanza, las obras de rehabilitación tienen por objeto:

a) La nueva implantación de instalaciones o la adaptación de las existentes a las condiciones exigidas por la legislación específica.

b) La eliminación de la infravivienda, entendiéndose por tal la que no cumpla las condiciones mínimas establecidas para la obtención de la cédula de habitabilidad.

## CAPÍTULO 2

De las Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación o Rehabilitación

### SECCIÓN 1ª

Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución

Artículo 8.- Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.

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

caso de incumplimiento de lo ordenado; todo lo cual se comunicará, en su caso, a los afectados.

3.- 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.

Artículo 14.- Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.

2. El propietario del inmueble deberá liquidar los impuestos y tasas municipales que se deriven de la actuación, así como obtener la licencia de obras correspondiente.

3. Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá aportarse, en su caso, hoja de encargo o documento análogo visado por el colegio correspondiente en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa, y, en el supuesto de que sea preciso proyecto, una copia del mismo, a fin de comprobar el cumplimiento de los extremos contenidos en la orden dictada.

4. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas visado por el Colegio Profesional correspondiente. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

## SECCIÓN 2ª

Régimen de las actuaciones inmediatas

Artículo 15.- Actuaciones inmediatas.

1. Si un servicio de la Ciudad Autónoma apreciare la existencia de un peligro grave e inminente en la seguridad estructural de un inmueble, adoptará las medidas que estimare oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo previo.

2. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de estos, apeos, apuntalamientos, demoliciones u otras aná-

logas, debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.

3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble.

## SECCIÓN 3ª

Disposiciones particulares

Artículo 16.- Órdenes que impliquen la colocación de andamios.

Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, la propiedad deberá solicitar la correspondiente licencia y aportar, antes de su inicio, la hoja de encargo o documento similar de dicha instalación, visado por el colegio correspondiente, en el que conste la dirección facultativa.

Artículo 17.- Órdenes que impliquen ocupación de la vía pública.

Si la obra requiere la ocupación de la vía pública con vallas, andamios u otras ocupaciones de similar naturaleza, se deberá obtener previamente la correspondiente licencia por ocupación de vía pública y liquidar las tasas que se establecen en la ordenanza al efecto.

Artículo 18.- Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.

En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación o rehabilitación de edificios incluidos en el recinto histórico-artístico o sometidos a algún régimen de protección se deberá contar, con carácter previo a su aprobación, con el preceptivo dictamen de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico, salvo en los casos de urgencia, en los que se notificará la actuación acordada.

Artículo 19.- Órdenes relativas a terrenos.

Si la orden de ejecución de las obras comprende el vallado del solar, éste deberá realizarse conforme al plano de alineación oficial.

## CAPÍTULO 3

Sobre el incumplimiento de las Ordenes de Ejecución

## SECCIÓN 1ª.

Disposición general



Artículo 20.- Medidas por incumplimiento.

1. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación u ornato habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.

b) Imposición de multas coercitivas según el artículo 55 de la Ley de Régimen Local, de hasta 901,52 Euros, con periodicidad mínima mensual, cuya cuantía será por el importe siguiente:

- La primera por importe de 150 Euros.
- La segunda por importe de 200 Euros.
- La tercera por importe de 300 Euros.
- La cuarta y sucesivas por importe del 50 por 100 del coste estimado de las obras ordenadas.

c) En aquellos inmuebles objeto de protección se podrá proceder a la Expropiación por la Ciudad Autónoma, en aplicación de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico y artículo 66 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2. La Administración, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

## SECCIÓN 2ª

Sobre la ejecución subsidiaria

Artículo 21.- De la ejecución subsidiaria.

1. En caso de incumplimiento de lo ordenado podrá procederse a su ejecución subsidiaria, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y cobrarán una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.

3. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de un presupuesto estimado, que contemplará, ade-

más de las propias obras, todos los gastos que hubieran correspondido al propietario como licencias, permisos, tasas de ocupación, impuestos y honorarios técnicos de proyecto y dirección facultativa, en su caso. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el número 5 de este artículo.

Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas, otorgándole un nuevo plazo para la realización de las obras que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, apercibiéndole de que si no las realiza en dicho plazo se ejecutarán subsidiariamente, a su costa.

4. Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará Orden de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las actuaciones indicada anteriormente, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación a la realización de las mismas, a reserva de la liquidación definitiva.

Dichas valoraciones se realizarán por los Servicios Técnicos del órgano competente. Se informará asimismo a los interesados de la identidad del contratista y de la referencia del contrato que aquél ha suscrito con la Ciudad Autónoma a estos efectos.

5. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico de forma ineludible la causa de esta imposibilidad, del que se dará traslado a la propiedad de forma fehaciente. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes.

Artículo 22.- Costes adicionales.

1. En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, éstas se dificultaran o paralizaran, el aumento del costes que ello conlleve será con cargo a la propiedad de la finca.

## SECCIÓN 3ª

De las sanciones

Artículo 23.- Del expediente sancionador.

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente de sanción urbanística, que concluirá con resolución por la que:

a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.

b) Se reiterará, en su caso, lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.

2. Si persistiere el incumplimiento, podrá adoptarse, en su caso, cualquiera de las otras medidas previstas en el artículo 20 de esta Ordenanza.

#### SECCIÓN 4ª

Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad

Artículo 24.- De la expropiación.

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución de conservación, rehabilitación u ornato habilitará a la Administración para aplicar el sistema de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículos 71 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

2. Será requisito previo para la expropiación, la declaración motivada y definitiva en vía administrativa del incumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación u ornato, en procedimiento instruido con audiencia de los afectados, la cual determinará por sí misma la declaración de utilidad pública, requerida en la legislación expropiatoria general.

3. La aprobación de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación, determinará la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

4. Cuando proceda la expropiación en los supuestos de incumplimiento de las órdenes de rehabilitación que impliquen supresión de infraviviendas, se

deberá garantizar el realojo de quienes cumplan los requisitos establecidos al efecto.

Artículo 25.- Procedimiento y pago del justiprecio.

1. El procedimiento de los expedientes individualizados de los bienes y derechos afectados se ajustará a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa.

2. La fijación del justiprecio podrá producirse por mutuo acuerdo con el expropiado o si éste no se alcanzase mediante remisión de la pieza de valoración al Jurado Territorial de Expropiación para la fijación del justiprecio que proceda. El pago del mismo se practicará en metálico o en especie.

3. Para evitar desarraigos sociales, siempre que sea posible y medie acuerdo con el expropiado, la Administración podrá abonar el justiprecio mediante la adjudicación de vivienda resultante del proceso de rehabilitación.

#### TÍTULO II

#### DE LA RUINA

#### CAPÍTULO 1

De los supuestos de Ruina

#### SECCIÓN 1ª

De los edificios ruinosos

Artículo 26.- De la ruina urbanística.

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, sea superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando la edificación presente daños no reparables técnicamente por los medios normales, por presentar un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando concurren circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

Artículo 27.- Obras de reparación y rehabilitación a efectos de ruina.

A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar a su estado ruinoso.

No obstante se podrán incluir aquellas que, estando comprendidas entre las del número 2 del artículo 7 de esta Ordenanza, sean imprescindibles acometer como consecuencia de la realización de las obras de reparación a que se refiere el párrafo anterior, excluyéndose, por tanto, las de adecentamiento o embellecimiento.

Artículo 28.- Ruinas parciales

Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial se podrá determinar la situación de ruina parcial de alguna de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

Artículo 29.- Demolición de edificios ruinosos.

La propiedad de un edificio declarado en ruina conforme a lo previsto en esta Ordenanza, antes de iniciar, en su caso, las obras de demolición, deberá obtener la licencia municipal correspondiente.

## SECCIÓN 2ª

De la situación legal de ruina económica

Artículo 30.- Determinación del porcentaje de las obras de reparación respecto al valor de la edificación.

A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50 por 100 del valor de la construcción, se utilizará la siguiente fórmula:

$$Pr = (Cr - Ap) \times 100$$

Va

Donde:

“Pr” es el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.

“Cr” es el coste de las obras de reparación necesarias, según lo fijado en el artículo precedente. Su valoración se efectuará en función de los precios

de mercado aplicados a las distintas partidas de obra necesarias.

“Ap” es la Ayuda Pública a la Rehabilitación. Este valor se obtendrá en aplicación de la normativa vigente en la Ciudad Autónoma de Melilla en materia de ayudas a la rehabilitación, y se cuantificará en función de las ayudas que, dados el presupuesto de las obras de rehabilitación y las demás características del edificio, sea susceptible de recibir la actuación rehabilitadora. En casos de singular interés para la Ciudad, por el valor histórico, artístico, cultural o social del bien inmueble afectado, la Ciudad Autónoma podrá comprometer ayudas específicas, cuya cuantía incrementará este concepto.

“Va” es el valor actual del edificio, que se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cn$$

siendo:

“Vr” el valor de reposición a nuevo del edificio, que se obtendrá en función del último módulo básico de construcción (MBC) publicado, aplicable al municipio de Melilla, a que se refieren las Normas Técnicas de Valoraciones y Cuadro Marco de Valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde aquel en que se produjo la aprobación del último módulo básico de construcción sin que se hubiere actualizado, se corregirá el mismo por aplicación del I.P.C. general por los años completos transcurridos.

Dicho módulo básico se corregirá de acuerdo con su uso, tipología y categoría contenido en las citadas Normas y teniendo en cuenta:

- Se considerará como calidad media la categoría 4.
- En edificios incluidos en el recinto Histórico-artístico o con cualquier otro tipo de protección se considerará uso 10: edificios singulares.

Finalmente se aplicará el coeficiente 1,20 para considerar otros gastos necesarios a efectos del valor del edificio como: honorarios facultativos de

proyecto y dirección de obras, I.P.S.I., tasas municipales de licencia de obras y demás impuestos que graven la edificación, gastos de notaría y registro, etc.

“Ce” es el coeficiente de depreciación por edad, que se obtendrá por aplicación de la siguiente tabla en función de los años completos transcurridos desde la finalización de su construcción o rehabilitación, y cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$Ce = [1 - 1,5 \frac{d}{u.c.100} ]^{\frac{t-20}{204}}$$

donde d = 1-

en la que:

“u” (uso predominante del edificio), adopta en la fórmula los siguientes valores:

Uso 1º. Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.

Uso 2º. Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90.

Uso 3º. Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.

“c” (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes), adopta en la fórmula los siguientes valores:

Categorías 1 y 2: 1,20

Categorías 3, 4, 5 y 6: 1,00

Categorías 7, 8 y 9: 0,80

“t” (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción, rehabilitación integral), adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

AÑOS COMPLETOS	H								
	USO 1			USO 2			USO3		
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9
De 0 a 4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
De 5 a 9	0,936	0,922	0,903	0,928	0,914	0,893	0,919	0,903	0,880
De 10 a 14	0,876	0,853	0,820	0,863	0,838	0,802	0,848	0,820	0,780
De 15 a 19	0,820	0,793	0,748	0,807	0,772	0,724	0,785	0,748	0,694
De 20 a 24	0,778	0,739	0,685	0,756	0,715	0,656	0,730	0,685	0,622
De 25 a 29	0,736	0,692	0,630	0,711	0,664	0,599	0,681	0,630	0,561
De 30 a 34	0,699	0,650	0,583	0,671	0,619	0,549	0,638	0,583	0,509
De 35 a 39	0,666	0,613	0,542	0,636	0,580	0,506	0,600	0,542	0,464
De 40 a 44	0,635	0,580	0,505	0,604	0,546	0,468	0,567	0,505	0,425
De 45 a 49	0,609	0,551	0,474	0,576	0,515	0,436	0,537	0,474	0,393
De 50 a 54	0,585	0,525	0,447	0,551	0,489	0,408	0,511	0,447	0,364
De 55 a 59	0,564	0,503	0,423	0,529	0,465	0,384	0,488	0,423	0,340
De 60 a 64	0,546	0,483	0,402	0,510	0,445	0,363	0,468	0,402	0,319
De 65 a 69	0,529	0,466	0,384	0,493	0,427	0,345	0,451	0,384	0,302
De 70 a 74	0,515	0,451	0,369	0,478	0,412	0,330	0,436	0,369	0,287
De 75 a 79	0,503	0,438	0,356	0,465	0,399	0,317	0,423	0,356	0,274
De 80 a 84	0,492	0,427	0,344	0,455	0,388	0,306	0,412	0,344	0,263
De 85 a 89	0,483	0,418	0,335	0,446	0,379	0,297	0,403	0,335	0,255
De 90 a 94	0,476	0,410	0,328	0,438	0,371	0,289	0,395	0,328	0,247
De 95 a 99	0,471	0,404	0,322	0,433	0,365	0,284	0,389	0,322	0,242
Mas de 100	0,466	0,400	0,318	0,428	0,361	0,280	0,385	0,318	0,238

Se podrán contemplar los casos de reformas parciales a efectos de aplicación de este coeficiente.

Cn: es el coeficiente de depreciación, en función del estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Dependiendo de dicho estado, dicho coeficiente será:

-Estado de conservación normal.....Cn = 1,00

-Estado de conservación regular..... Cn = 0,85

-Estado de conservación inadecuado..Cn = 0,65

-Estado de conservación deficiente  
.....Cn = 0,50

### SECCIÓN 3ª

#### De la Ruina técnica

Artículo 31.- Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.

1. Se considera que un edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando aquellos no admiten consolidación o refuerzo y sea necesario sustituir o reconstruir dichos elementos en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos repartidos por todo el edificio.

Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

En todo caso se entenderán elementos estructurales o fundamentales :

-Cimentación de muros, en metros lineales (ml)

-Cimentación de pilares o soportes, en unidad (ud)

- Muros de carga y otros con función estructural, en metros cuadrados (m2).

- Soportes o pies derechos (ml).

- Carreras o vigas (ml).

- Forjados de piso (m2).

- Escalera (m2).

- Cubierta (m2).

- Cerramientos exteriores (m2).

2. Para la obtención del límite establecido en el número anterior se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos, que se cuantificará en las unidades métricas en cada caso indicadas, calculándose su proporcionalidad en relación con el conjunto de los elementos en forma de tantos por cientos.

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que debe ser reconstruida.

c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) de este número, y sumados, darán la cuantía de los daños respecto de la totalidad del inmueble.

### SECCIÓN 4ª

#### De la Ruina Propiamente Urbanística

Artículo 32.- Ruina propiamente urbanística.

1.- Podrá declararse la ruina de una edificación cuando existan circunstancias urbanísticas que, añadidas a la situación de deterioro, aconsejen la demolición de aquélla.

2.- La situación de fuera de ordenación de un edificio no implica automáticamente la declaración de ruina del mismo, para ello el edificio, además, debe estar afectado por daños cuya reparación requiera la ejecución de obras no autorizables.

3.- Son obras no autorizables por encontrarse la construcción en situación de fuera de ordenación aquellas que no estuvieran permitidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Melilla.

### SECCIÓN 5ª

#### De la ruina física inminente

Artículo 33.- Concurrencia de las causas determinantes de la ruina física inminente.

Una construcción se encuentra en situación de ruina física inminente cuando concurren en ella las siguientes circunstancias:

1. La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.

2. La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.

3. La demora en los trabajos de demolición, implica un peligro real para las personas.

Artículo 34.- Objeto de la ruina inminente.

1. La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o parte de ella, acordando, su demolición total o parcial.

2. En el supuesto de edificios catalogados o protegidos la correspondiente resolución declarativa de ruina inminente deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción, en lo que fuere posible, mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

## CAPÍTULO II

Procedimiento del expediente contradictorio de ruina

Artículo 35.- Pieza separada de expropiación forzosa.-

En aquellos edificios incluidos en el recinto histórico-artístico o en aquellos otros calificados de B.I.C. o con cualquier otro tipo de protección, que estén incurso en un expediente de ruina, la Ciudad Autónoma de Melilla podrá, en cualquiera de las fases que se encuentre el expediente de declaración de ruina, iniciar expediente de expropiación forzosa del inmueble, considerando, a efectos de determinación del Justo Precio, las valoraciones que, en su caso, se hayan presentado por la propiedad, referidas a las obras de conservación y rehabilitación y a la valoración de la construcción.

Artículo 36.- Órgano competente.

1.- Corresponde al Alcalde-Presidente de la Ciudad Autónoma de Melilla la resolución que ponga fin al expediente de ruina, que se efectuará de conformidad con lo dispuesto en esta ordenanza y en la legislación urbanística aplicable.

2.- Corresponde a la Consejería de Fomento la tramitación de los expedientes de ruina que incluirán propuesta de resolución al órgano competente.

Artículo 37.- Iniciación.

1. El procedimiento para la declaración de ruina se iniciará de oficio o a instancia de parte interesada.

2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado se acompañarán los siguientes documentos:

a) Datos de identificación del inmueble, documentando la edad del mismo y relatando las actuaciones de rehabilitación realizadas.

b) Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.

c) Relación de inquilinos, moradores y titulares de cualesquiera otros derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

d) Certificado expedido por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se hagan constar las causas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de la planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; cuadro de superficies por usos y locales; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros.

e) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.

f) Acreditación de autoliquidación de la Tasa de Tramitación de Expedientes de Ruina.

3. El Consejero de Fomento podrá disponer la iniciación de oficio de expediente contradictorio de ruina en los supuestos señalados en el artículo 26 b) y c) de esta ordenanza cuando previo informe técnico se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en uno de esos supuestos de ruina. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores, pudiendo, igualmente, ordenarse al propietario las medidas de seguridad necesarias.

Artículo 38.- Informes.

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente de forma contradictoria, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo. Dicho informe hará constar igualmente si la construcción está afectada por expediente de declaración como bien de interés cultural. Asimismo se propondrán al Consejero de Fomento la adopción de las medidas de seguridad que procedan.

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 inmueble.

3. En todo caso, los edificios catalogados o protegidos requerirán dictamen de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

#### Artículo 39.- Medidas de seguridad.

El propietario deberá adoptar, bajo dirección facultativa, las medidas de seguridad que se ordenen por el Consejero de Fomento para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o bienes, así como el deterioro incontrolado del inmueble hasta que conste su total reparación o demolición.

#### Artículo 40.- Alegaciones.

1. Evacuado el informe señalado en el artículo 38 y ordenadas, en su caso, las medidas de seguridad, se procederá a comprobar la relación de ocupantes. Asimismo, se dará audiencia a los propietarios si no fueron los promotores del expediente, a los moradores y a los titulares de cualesquiera derechos reales, para que en un plazo de quince días, prorrogables por la mitad del concedido, efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen pertinentes.

2. Asimismo, se pondrá en conocimiento de los interesados su derecho a presentar informe contradictorio emitido por el facultativo competente 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.

3. En los expedientes de ruina sobre inmuebles afectados por un expediente de declaración como bien de interés cultural, se dará traslado a la Administración competente de la iniciación del expediente, así como de las obras ordenadas por el Consejero de Fomento y/o medidas de seguridad adoptadas por los propietarios.

#### Artículo 41.- Dictamen.

1. Transcurrido el plazo concedido, y formuladas, en su caso, alegaciones, los servicios técnicos, en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitirán dictamen pericial 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 presenta el edificio y sus posibles causas.

d) Valoración del edificio de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de esta ordenanza.

e) Relación y valoración de las obras de reparación.

f) Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.

g) Conclusión y propuesta.

2. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios de la Ciudad Autónoma el acceso al mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a aquellos la emisión del dictamen referido en el número precedente. En caso de negativa, se deberá solicitar el correspondiente mandamiento judicial.

3. En caso de que el expediente se tramite a instancia de parte, los plazos para la emisión de dictamen por los servicios de la Ciudad Autónoma y para la resolución del expediente quedarán suspendidos por el tiempo que medie entre el requerimiento efectuado para que se facilite el acceso al inmueble y la posibilidad real del reconocimiento de éste por los técnicos de la Administración.

#### Artículo 42.- Trámite de audiencia.

Emitido el dictamen pericial se dará el trámite de audiencia a los interesados en el expediente, para que en un plazo de 15 días, prorrogable por la mitad del concedido, efectúen las alegaciones y presenten los justificantes los documentos y justificantes que estimen pertinentes en relación con el dictamen pericial mencionado, formulándose, a la vista de lo alegado, la pertinente propuesta de resolución.

#### Artículo 43.- Resolución.

1. El Alcalde-Presidente de la Ciudad Autónoma de Melilla, a la vista de la Propuesta de Resolución formulada por la Consejería de Fomento, resolverá con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición cuando 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 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 en situación de ruina el inmueble, ordenando la ejecución de las obras de rehabilitación, mantenimiento o conservación establecidas por el Planeamiento o por la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico, cuando se trate de edificios protegidos.

e) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate y determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

2. En el supuesto de demolición de la edificación se fijará el plazo en el que hayan de iniciarse las obras. Una vez firme la declaración de ruina, si transcurrido tal plazo no se hubiere iniciado la demolición, se procederá a su ejecución forzosa en los términos previstos en esta Ordenanza, salvo que concurriera causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición.

3.- 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 y ocupantes.

#### Artículo 44.- Notificación.

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

Artículo 45.- Plazo para resolver y efectos del silencio.

1. El plazo para resolver los expedientes contradictorios de ruina iniciados a instancia de interesado es de seis meses.

2. A los efectos del cómputo del plazo de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro de la Ciudad Autónoma de Melilla.

3. El plazo de seis meses podrá ser ampliado en otros tres meses, de conformidad con las previsiones contenidas en la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Transcurrido el plazo para resolver sin haber recaído resolución expresa, y en cuanto a los efectos del silencio administrativo, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora de dicha materia.

#### Artículo 46.- Responsabilidades.

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 les pudieran ser exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

### CAPÍTULO III

#### Procedimiento en la ruina física inminente

#### Artículo 47.- 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 Alcalde-Presidente de la Ciudad, a propuesta de la Consejería de Fomento, acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará 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 de los técnicos de la



Consejería de Fomento, emitiéndose el correspondiente informe. En el informe se describirán 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.- Si el informe 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 de la ruina ordinaria.

4.- No obstante, se girarán 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.

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

6.- Cuando el expediente de ruina inminente afectase a un bien inmueble declarado Bien de Interés Cultural, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización prevista en el artículo 16.1 de la Ley 16/1985, debiéndose prever además en su caso la reposición de los elementos retirados.

Artículo 48.- Cumplimiento de la orden.

1. La ejecución de la demolición o medidas de seguridad ordenadas por la Administración, corresponden a la propiedad del inmueble afectado, previa obtención de licencia, salvo los casos de urgencia acreditada, en que la petición de licencia podrá ser simultánea a la ejecución de las obras.

Salvo que hubiese ocupantes, las actuaciones deberán iniciarse en el plazo máximo de cinco días, debiendo comunicarse a la Consejería de Fomento la identidad de la dirección facultativa responsable en el plazo de cuarenta y ocho horas.

2. En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada, el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la Consejería de Fomento, que comunicará a la propiedad del inmueble la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo de cinco días para las actuaciones.

3. Si el desalojo citado en el número precedente se realizara de forma voluntaria, los servicios sociales de la Ciudad Autónoma facilitarán alojamiento provisional a los ocupantes que por escasez de recursos económicos u otras circunstancias justificadamente lo necesitaren durante un tiempo que no podrá exceder de una semana.

4. Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble.

En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie las actuaciones ordenadas sobre el edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, procediéndose a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciera en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

#### DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

Mediante resolución motivada y graciable del órgano que las impuso, podrán condonarse todas o alguna de las multas coercitivas impuestas de conformidad con lo previsto en el artículo 20 de esta ordenanza y que no estén en fase de recaudación ejecutiva, cuando, una vez cumplido lo ordenado, así lo solicitase el interesado, justificando debidamente la razón del retraso en su cumplimiento.

#### DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA

Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza se seguirán tramitando con el procedimiento vigente en ese momento hasta su completa finalización.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla.