

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.