

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 o mejora, 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 26.- 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 27.- De la situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción, edificación o parte de ella en los siguientes supuestos:

a) Ruina económica: 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) Ruina Técnica: Cuando la edificación presente daños no reparables técnicamente por los medios normales.

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

2. Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

Artículo 28.- Obras de reparación y rehabilitación a efectos de ruina.

1. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a) En cuanto a la Seguridad: se computarán las obras tendientes a devolver o alcanzar la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, conforme a las condiciones del artículo 4 de este Reglamento.

b) En cuanto a la Salubridad: se computarán las obras y actuaciones tendientes a devolver o alcanzar las condiciones de salubridad definidas en el artículo 4 de este Reglamento. No obstante, se excluyen:

1) La existencia de patios de ventilación de dimensiones inferiores a las mínimas.

2) La carencia de instalaciones exigibles por legislación específica vigente, a excepción de las referentes a electricidad, suministro de agua y saneamiento (que deben asegurar su correcto servicio).

Sólo podrá computarse la adecuación de las instalaciones existentes si así lo exigiese su normativa específica.

c) En cuanto al Ornato: se computarán las obras y actuaciones encaminadas a la reparación o reposición de los materiales de revestimiento (incluyendo la pintura sólo cuando sea necesario actuar sobre su soporte), excluyendo las actuaciones de adecentamiento o embellecimiento.

2. En la valoración del coste se incluirá:

a) El presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras de reparación (con descomposición de precios donde se expongan los referentes a los materiales, mano de obra, maquinaria y costes indirectos).