
ORDENANZA SOBRE MANTENIMIENTO, REPARACION Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES

Aprobada Definitivamente por Acuerdo Plenario: 27-10-2016

B.O.B. nº 219 de 17/11/2016

(Expte. 2014-129807)

PREAMBULO

Con fecha 7.3.1991, el Ayuntamiento Pleno, al amparo de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.975 (texto refundido de 1.976) y, sobre todo, del Reglamento de Disciplina Urbanística de 1.978, aprobó definitivamente la Ordenanza sobre el Deber de Conservación y el Estado ruinoso de las Edificaciones, que fue publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia de 30 de abril de aquél año.

Uno de sus objetivos principales fue completar y detallar el marco reglamentario, sustituyendo los preceptos sobre órdenes de reparación y declaraciones de ruina, contenidos en las, todavía vigentes, Ordenanzas de Construcción de 1.954 (arts. 78 al 87), dando así mejor cobertura a la actividad de inspección sobre el estado de los edificios, que ya venía desarrollando el Área de Urbanismo.

Inevitablemente, el transcurso del tiempo, la evolución de la doctrina jurisprudencial y la más reciente actividad legislativa han impuesto la necesidad de una actualización de esta Ordenanza para acomodarla tanto a las leyes autonómica y estatal en materia de suelo y urbanismo –ley 2/2006 del País Vasco y texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, respectivamente–, como, de forma especial, a la última regulación sobre la inspección técnica de los edificios (Decretos del Gobierno Vasco 241/2012 y 80/2014).

De entre todos los cambios normativos, destaca esta última regulación de la Inspección Técnica de los Edificios, dirigida a implantar una revisión sistemática y obligatoria del estado de los edificios, a fin de promover el adecuado mantenimiento junto con la modernización y la mejora de los mismos, al tiempo que trata de conseguir una información lo más completa posible sobre el parque edificatorio de Euskadi.

Ante estos cambios en el ordenamiento, y con el propósito de desarrollar y completar toda la antedicha reglamentación, así como de proporcionar una normativa aún más detallada, al tiempo que flexible, con la intención de dar un adecuado amparo a la actividad de inspección y control de inmuebles que viene desarrollando el Ayuntamiento desde hace casi treinta años, se ha considerado llegada la hora de elaborar una nueva Ordenanza, que responda tanto a las necesidades de la sociedad actual como a las últimas exigencias legales.

Dentro de este planteamiento básico, se han contemplado en su articulado básicamente tres grandes apartados: las órdenes de reparación, las inspecciones técnicas de edificios (ITE) y las declaraciones de ruina. Como es evidente, los tres capítulos se hallan íntimamente relacionados entre sí.

Otros dos aspectos fundamentales que aborda la Ordenanza, y que tienen carácter general, son el concerniente a los preceptos básicos que fijan el régimen común para el resto de articulado, y las disposiciones sancionadoras.

Conviene, asimismo, mencionar que el texto regula la intervención municipal, teniendo muy en cuenta los medios materiales y personales del Ayuntamiento y la larga experiencia acumulada hasta la fecha, en el marco de las facultades que le otorga el ordenamiento vigente.

Obviamente, esta última observación conecta con el principio básico, constante a lo largo de las sucesivas leyes y reglamentos, de que la responsabilidad del buen estado de los inmuebles, así como de su mantenimiento, reparación y rehabilitación, recae sobre sus respectivas personas propietarias, sean éstas públicas o privadas, colectivas o individuales.

No queda sino aludir, de forma resumida al contenido de las distintas partes de la Ordenanza, que consta de 42 artículos, agrupados en 5 Capítulos, de cuatro Disposiciones Adicionales, una Transitoria y otra Derogatoria, y de tres Anexos.

Los siete primeros artículos establecen el objeto, contenido y límites de la Ordenanza, haciendo hincapié en lo relativo a la seguridad, y perfilan los papeles y responsabilidades respectivas de la administración municipal y de la propiedad de los edificios.

A las tradicionales órdenes de ejecución se ha dedicado los Capítulos II y III. El primero de ellos se centra en la fórmula habitual de las órdenes de reparación (mantenimiento, etc.) mientras el segundo aborda el más reciente sistema de las inspecciones técnicas de edificios o ITE.

Si bien la separación puede parecer hasta cierto punto artificial, se ha pretendido con ello destacar el procedimiento de las ITE, por entender que, con toda probabilidad, será el instrumento de supervisión de inmuebles que prevalecerá en el futuro.

Con todo, se mantiene en el Capítulo II el conjunto básico de los preceptos y principios generales habituales de la materia: prioridad de los aspectos de seguridad en la intervención municipal, ejecución subsidiaria, contenido de los informes y proyectos técnicos, reglas del procedimiento, etc. Como es lógico, se ha contemplado la inevitable relación con la fórmula específica de las ITE.

A éstas se ha dedicado el Capítulo III, teniendo en cuenta la ya nutrida normativa vigente, tanto estatal como autonómica, completando y aclarándola con preceptos no previstos en las mismas. Así, por ejemplo, se ha incidido en la calidad mínima de las ITE, en la posibilidad de presentar una segunda o en los aplazamientos debidamente justificados.

Sobre la situación de ruina de los inmuebles y correspondiente declaración legal trata el capítulo IV, que se acomoda a lo dispuesto en la citada Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en la que desaparece el automatismo anterior entre dichas declaraciones y el derribo del edificio, manteniendo la distinción tradicional entre la ruina “económica” (con su variante “urbanística”) y la “inminente”, así como la primacía, en ambos casos, del criterio de la seguridad. Se incluye, lógicamente, la regulación de los procedimientos respectivos.

A continuación, el Capítulo V fija unos criterios mínimos en materia de régimen sancionador, que se remiten, claro está, a la legislación vigente – tanto la repetida ley urbanística, como la más reciente en materia de vivienda -, completándola con algunas aclaraciones.

Se pone fin al texto con cuatro Disposiciones Adicionales, con precisiones complementarias, a las que se añaden una Transitoria y otra Derogatoria para dejar formalmente sin efecto la Ordenanza de 1991, además de tres Anexos, sobre el calendario de las ITE, sobre el contenido mínimo de los informes y sobre los criterios de valoración de costes en los expedientes de “ruina”, repectivamente.

CAPITULO I.- OBJETO Y REGLAS GENERALES

ARTÍCULO 1.- OBJETO DE LA ORDENANZA

1.- El objeto de la presente Ordenanza es regular, en desarrollo de la normativa vigente, la obligación legal de toda persona propietaria de un inmueble de mantenerlo en las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2.- La Ordenanza regula igualmente los términos de intervención del Ayuntamiento, en orden a conseguir el cumplimiento efectivo de dicha obligación legal de la propiedad de un inmueble, estableciendo, además, los supuestos en que, en última instancia, procede la ejecución subsidiaria municipal de los trabajos requeridos, con cargo a dicha propiedad.

ARTÍCULO 2.- CONTENIDO DE LAS OBLIGACIONES LEGALES DE LA PROPIEDAD

1.- La propiedad de un inmueble está obligada a atender en todo momento a su cuidado y mantenimiento, adoptando cuantas medidas de reparación, conservación, mantenimiento y, en su caso, de rehabilitación sean necesarias para evitar cualquier peligro o daño a personas y bienes, e igualmente, habrá de acreditar ante el Ayuntamiento haber realizado, en plazo, la inspección técnica del edificio.

2.- Además del objetivo prioritario de garantizar la seguridad, esta obligación de conservar adecuadamente el inmueble alcanza al mantenimiento de la salubridad y ornato públicos.

3.- Asimismo, la propiedad deberá cumplir las disposiciones legales vigentes para garantizar la accesibilidad universal y la eficiencia energética de sus inmuebles.

4.- Igualmente, corresponde a la propiedad satisfacer, en los términos establecidos en las Ordenanzas Fiscales, las tasas, impuestos y exacciones cautelares que se devenguen como consecuencia de los actos administrativos y obras incluidos en la presente Ordenanza (órdenes de ejecución, ejecuciones subsidiarias, declaraciones de ruina a instancia de particular, ...).

5.- Cuando la titular de la propiedad sea una Comunidad, los acuerdos habrán de adoptarse de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil, documentándolo suficientemente ante el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 3.- INSPECCION TECNICA DE LOS EDIFICOS

Al objeto de comprobar y garantizar el cumplimiento de las obligaciones legales respecto al adecuado mantenimiento de los edificios residenciales y de los

catalogados y protegidos, su propiedad habrá de proceder a la inspección técnica periódica de los mismos, en los términos fijados tanto en las normativas estatal y autonómica, como en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 4.- INTERVENCION MUNICIPAL

1.- La Autoridad Municipal velará, de acuerdo con los medios de que disponga, por el cumplimiento de las obligaciones legales de conservación, rehabilitación y mantenimiento de los edificios en las debidas condiciones y, para ello, dictará las órdenes que sean necesarias, mediante el procedimiento reglado.

2.- En caso de desobediencia, la Autoridad Municipal podrá imponer cuantas sanciones y multas coercitivas se hallen previstas en la legislación, según se establece en el Capítulo V.

3.- Cuando el estado de deterioro de un edificio suponga un riesgo para la integridad física de las personas o pueda afectar a la vía pública, y la propiedad no adopte, en el plazo fijado, las medidas para evitarlo, la Autoridad Municipal podrá acudir a la vía de su ejecución subsidiaria, con independencia de la imposición de las sanciones y multas coercitivas correspondientes, por las obras ordenadas pendientes de realizar. También podrá intervenir subsidiariamente cuando se detecte cualquier situación de peligro inminente.

ARTÍCULO 5.- SITUACIONES DE RUINA

1.- La Ordenanza establece, dentro del marco normativo vigente, el procedimiento y los criterios para declarar un inmueble en situación legal de ruina, así como las circunstancias en que procede o es posible su demolición.

2.- Cuando la situación física del inmueble suponga un riesgo grave o peligro inminente para la seguridad pública o la integridad de personas y bienes, la Autoridad Municipal ordenará las medidas urgentes pertinentes para evitarlo, o en su caso, las adoptará subsidiariamente y a costa de la propiedad obligada a ello.

ARTÍCULO 6.- AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE

Se considera como Autoridad Municipal competente para adoptar y ordenar las medidas de intervención y reparación de los inmuebles, requerir su inspección e imponer las sanciones oportunas, previstas en la Ordenanza, a la Alcaldía y, en su caso, al miembro de la Corporación en quien delegue sus atribuciones en materia urbanística.

ARTÍCULO 7.- RESPONSABILIDAD DE LA PROPIEDAD

1.- La propiedad del inmueble es responsable, en todo caso, de cualesquiera daños se produzcan en personas y cosas como consecuencia del mal estado o deterioro del mismo, al margen de la intervención municipal que pueda producirse.

2.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales, concretadas en la presente Ordenanza y en la orden municipal correspondiente, por parte de la propiedad del inmueble, se considerará una infracción, sujeta a las medidas disciplinarias y sanciones procedentes.

3.- Cuando dicho incumplimiento obligue al Ayuntamiento a intervenir subsidiariamente y ejecutar las obras ordenadas, éstas se realizarán con cargo y a costa de la propiedad del inmueble.

CAPITULO II.- ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS

SECCION 1ª.- Criterios generales

ARTÍCULO 8.- REPARACION Y REHABILITACION DE INMUEBLES

1.- Cuando, con independencia del dictamen contenido en el documento de Inspección Técnica de Edificios (en adelante, ITE) que se regula en el Capítulo III, se detecte y compruebe, por los servicios del Area competente en materia de urbanismo (en adelante, el Area), la existencia de deficiencias en un inmueble que comprometan la seguridad pública o la integridad física de personas y bienes, la Autoridad Municipal ordenará su reparación a la propiedad del edificio.

2.- En el supuesto de que los daños o deficiencias del inmueble tan sólo afecten a elementos privativos, se comunicará esta circunstancia tanto a la propiedad de ésta, como a la común del inmueble. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá intervenir en estas circunstancias cuando dichos daños supongan un riesgo grave o peligro inminente que no permita dilación alguna en subsanarlos.

ARTÍCULO 9.- PRIORIDAD EN LA INTERVENCION MUNICIPAL

1.- Sin perjuicio del contenido del dictamen de una ITE y de la Disposición Adicional Primera, dará preferencia a la solución de los problemas de seguridad, a fin de preservar la integridad física de personas y bienes, y entre ellas tendrá prioridad los que supongan un peligro para terceros o afecten a la vía pública.

2.- No obstante, en los ámbitos delimitados para actuaciones de rehabilitación o regeneración urbana se estará a lo previsto en el acuerdo de aprobación de los mismos.

ARTÍCULO 10.- EJECUCION SUBSIDIARIA

La intervención subsidiaria municipal por inactividad de la propiedad en materia de seguridad, cuando proceda conforme al art. 4.1, sólo tendrá lugar tras la imposición de las oportunas multas coercitivas, sanciones, salvo que por la inspección del Area se recomiende una actuación urgente, en cuyo caso la intervención podrá ser inmediata, sin perjuicio de la simultánea o posterior adopción de las indicadas medidas disciplinarias correspondientes, por la inejecución de las obras ordenadas pendientes de llevar a cabo.

SECCION 2ª.- Obras de conservación

ARTÍCULO 11.- INICIO DEL PROCEDIMIENTO

1.- El procedimiento se iniciará bien por denuncia tanto de los distintos servicios municipales (Protección Civil, Policía Municipal etc.), como de los particulares, o bien como consecuencia de la inspección del Area o de la presentación de una ITE.

2.- Recibida la denuncia o el informe de la ITE en el Area, y abierto el oportuno expediente, los servicios de inspección de inmuebles, si, a su juicio, lo consideran necesario, verificarán personalmente su alcance y elaborarán el correspondiente informe.

ARTÍCULO 12.- INFORME TECNICO

1.- El informe técnico municipal contendrá una evaluación de los daños observados y de sus eventuales riesgos, salvo que, de entrada, se acepte expresamente el contenido de la denuncia de los servicios municipales o el del informe derivado de la ITE, previamente aportado por la propiedad.

2.- A tal efecto, y sin perjuicio de lo que se establece en el Capítulo III, dicho informe incluirá una descripción de los daños del inmueble, así como de los trabajos de reparación o rehabilitación que sean necesarios y el plazo para su ejecución, especificando si precisa o no la intervención de persona técnica competente, si procede, junto con la documentación a aportar. Asimismo, indicará, si procede, las medidas cautelares que deban adoptarse con carácter inmediato.

3.- Alternativamente, el informe podrá establecer que la subsanación de las deficiencias no precisa de intervención municipal por entender que el caso, dadas sus características, debe resolverse entre particulares.

ARTÍCULO 13.- AUDIENCIA Y RESOLUCION

1.- Si, a tenor del informe técnico emitido, resultase procedente ordenar la ejecución de obras de reparación o rehabilitación, se concederá un trámite previo de audiencia a la propiedad del inmueble por un plazo de diez (10) días, el cual no será necesario cuando existan razones de urgencia, debidamente justificadas, que aconsejen prescindir de dicho trámite.

2.- Una vez finalizado el trámite de audiencia e informadas las alegaciones, se propondrá a la Autoridad Municipal la resolución correspondiente, que será notificada a la propiedad del inmueble y demás personas interesadas en el procedimiento.

3.- La resolución se dictará sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo IV y comprenderá la orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias para la subsanación de los daños detectados y consiguiente desaparición de la situación de peligro, junto con el requerimiento de la previa presentación del proyecto técnico u otra documentación adecuada al caso (presupuesto, ...). Se fijarán, asimismo, los plazos respectivos en los que deba darse cumplimiento a ambos extremos, teniendo en cuenta la importancia de las obras y la gravedad del riesgo existente.

4.- La resolución contendrá, además, la advertencia expresa de que se impondrán las sanciones o multas coercitivas oportunas, en caso de incumplimiento de los plazos tanto para la presentación de la documentación o proyecto exigidos, como para la ejecución de las obras ordenadas o de adopción de medidas cautelares, y recordará a la propiedad que debe disponer de Libro del Edificio, o, en su caso, de un Plan de Uso y Mantenimiento en los términos previstos en la normativa vigente.

5.- La Autoridad Municipal podrá exigir, en su caso, la elaboración de una ITE.

ARTÍCULO 14.- MEDIDAS URGENTES

Cuando las circunstancias de riesgo lo aconsejen, la Autoridad Municipal ordenará, sin más trámite que el informe técnico correspondiente, la adopción de medidas cautelares o provisionales que eviten, de forma urgente, cualquier peligro de daños a personas o bienes o a la vía pública.

ARTÍCULO 15.- PROYECTO TECNICO

1.- Cuando sea necesaria la aportación de un proyecto técnico para la ejecución de las obras, éste habrá de estar firmado por profesional competente y ajustarse al contenido y requisitos fijados en la resolución, así como presentarse en el plazo máximo exigido.

2.- El proyecto –que deberá presentarse en soportes papel y digital–, podrá prever más obras de las ordenadas y será informado por los servicios técnicos del Area, sometiéndose, en su caso, a la aprobación de la Autoridad Municipal, antes de dar comienzo a las obras.

ARTICULO 16.- AUTORIZACION DE OBRAS

1.- En el caso de que la documentación técnica presentada se ajuste a la orden de ejecución, se procederá a autorizar el inicio de las obras proyectadas.

2.- Cuando dicho proyecto contenga una mayor intervención en el edificio que supere significativamente, a criterio municipal razonado, las obras ordenadas, se

tramitará como una licencia o se recabará el informe de la unidad competente en la materia, a tenor de la importancia de los trabajos previstos.

3.- En tal caso, durante la tramitación de la licencia y posterior ejecución de las obras autorizadas, se dejará en suspenso dicha orden, siempre que quede garantizada la seguridad pública de personas y bienes.

4.- También podrá tramitarse como una licencia de obras o, en su caso, mediante la presentación de una comunicación previa, si así lo solicita expresamente la propiedad. En dicho supuesto, la unidad competente en materia de licencias lo pondrá en conocimiento de la que tramitó la orden en cuestión.

ARTICULO 17.- EJECUCION DE LAS OBRAS Y PRORROGA

1.- Los servicios de inspección de inmuebles del Area comprobarán si la ejecución de las obras se ajusta a lo ordenado y a los plazos fijados, y se requerirá, una vez finalizadas las obras, la presentación de una factura final o, en caso de existir dirección técnica, un certificado y liquidación finales suscritos por la misma. En el caso de haberse autorizado algún elemento auxiliar en la vía pública, deberá también indicarse el plazo de tiempo en que el mismo hubiera estado instalado.

2.- Cuando, durante el transcurso de las obras, la propiedad del inmueble o la dirección técnica de las obras proponga la modificación de éstas o la ejecución de trabajos suplementarios, lo comunicará al Area indicada, exponiendo las razones técnicas para ello, y se adoptará, de forma razonada, la resolución más adecuada a tal efecto.

3.- Los cambios en las obras de reparación podrán ser, igualmente, propuestos de oficio por los servicios municipales de inspección de inmuebles, cuando las circunstancias así lo aconsejen.

4.- Se podrá prorrogar el plazo de ejecución de obras, a petición razonada de la propiedad, y siempre que se halle garantizada la seguridad pública de personas y bienes.

ARTÍCULO 18.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La resolución firme por la cual se ordena la ejecución de obras de reparación tiene carácter de afección real del inmueble, y podrá hacerse constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con cargo a la propiedad del inmueble.

CAPITULO III.- INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS (ITE)

SECCION 1ª.- Criterios generales

ARTÍCULO 19.- OBLIGACION LEGAL

1.- Toda persona propietaria de un edificio con uso residencial, en los términos recogidos en la normativa vigente, o bien que esté protegido o catalogado, está obligada a efectuar una inspección técnica del estado de la construcción y de su aptitud para el uso al que esté destinada, así como a elaborar y presentar ante el Ayuntamiento el correspondiente informe al respecto, con la periodicidad y en los términos establecidos en la normativa vigente.

2.- En consecuencia, la responsabilidad de la presentación en plazo de la ITE de un edificio, con el contenido reglamentario, corresponde en exclusiva a la propiedad del inmueble, con las consecuencias disciplinarias que ello comporte en caso contrario.

3.- La periodicidad y los plazos reglamentarios para el cumplimiento de dicha obligación legal quedan detallados en el Anexo I de la Ordenanza.

4.- Sin perjuicio del deber de presentar el documento de la ITE en el plazo máximo reglamentario, la Autoridad Municipal podrá ordenar que se haga con anterioridad, si existen razones que lo aconsejen, en función del estado de conservación del edificio.

ARTÍCULO 20.- DOCUMENTO DE LA ITE

1.- El resultado de la inspección consistirá en la elaboración de un informe, cuyo contenido se sujetará a lo previsto en la normativa autonómica vigente y en la presente Ordenanza, conforme se indica en el Anexo II.

2.- Como alternativa a dicho documento, en los inmuebles de uso no residencial y tipología singular, se podrá admitir de forma razonada y, cuando las circunstancias que concurran en el edificio así lo aconsejen, la presentación de un informe técnico, suscrito por profesional competente, que comprenda todos los extremos propios de la ITE.

ARTÍCULO 21.- REGISTRO MUNICIPAL DE LAS ITE

El Area creará un registro municipal en el que quedarán recogidos todos los documentos de las ITE presentados por la propiedad de los respectivos inmuebles en la forma reglamentaria, y facilitará puntual información del mismo al “Registro de Inspección Técnica de Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi”.

SECCION 2ª.- Contenido de la ITE e intervención municipal

ARTÍCULO 22.- PRESENTACION ANTE EL AYUNTAMIENTO

1.- La propiedad del edificio, por medio de su representante legal o de la persona titular de la administración, deberá presentar ante el Ayuntamiento, en el plazo establecido, el documento de la ITE, conforme a lo indicado en el Anexo II.

2.- En el caso de que hayan transcurrido más de 6 meses desde la fecha de elaboración del informe de una ITE, sin que haya sido presentado en el Ayuntamiento, se exigirá a la propiedad del edificio aporte uno nuevo actualizado, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria.

3.- La propiedad podrá pedir, de manera expresa, formal y reglamentaria, la retirada del informe de la ITE ya presentada, y aportar otro que sustituya al anterior. Para ello, habrá de justificar adecuadamente, a criterio razonado del Area, los motivos del cambio.

ARTÍCULO 23.- REQUISITOS DEL DICTAMEN

1.- El dictamen resultado de la ITE, ajustará su contenido, como mínimo, a lo previsto en la normativa autonómica, estará redactado de forma clara y razonada, y será suscrito por profesional competente en la materia.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir, justificadamente, que se incorpore información suplementaria al documento de la ITE, en especial, cuando se desprenda del mismo la necesidad de realizar un informe de patologías, con las correspondientes catas, en su caso.

3.- Asimismo, la persona técnica redactora de la ITE deberá acreditar haber visitado, al menos, el sesenta por ciento (60%) de la edificación, incluyendo, en todo caso, las viviendas en que se ha detectado la existencia de patologías, los espacios bajo-cubierta y los locales en contacto con el terreno.

4.- El documento incorporará, a efectos meramente informativos, datos sobre la accesibilidad universal y la eficiencia energética del edificio.

5.- Como norma general, habrá de presentarse un informe de la ITE por cada portal, salvo que por motivos justificados, derivados de la estructura de la propiedad, u otros que se acrediten, el Area admita razonadamente, que se haga por escaleras, grupos de portales, etc., a tenor de las circunstancias reales del inmueble de que se trate.

ARTÍCULO 24.- INTERVENCION MUNICIPAL

1.- El Area comprobará, en primer término, si el dictamen de la ITE prevé reparaciones en el edificio que exijan la intervención municipal por afectar a la seguridad de terceras personas o a la vía pública y, en especial, si procede la adopción de medidas cautelares inmediatas, elaborándose al respecto el correspondiente informe.

2.- En tales supuestos, se dictará la resolución pertinente, ordenando la ejecución de las obras necesarias en el plazo que el Area considere razonable, a tenor de la importancia de las obras y la gravedad del riesgo existente, con las advertencias de rigor, al tiempo que se recuerda a la propiedad su obligación legal de dar cumplimiento al resto del dictamen, así como la necesidad de disponer del Libro del Edificio o, en su caso, de un Plan de Uso y Mantenimiento en los términos previstos en la normativa vigente. El plazo podrá diferir del propuesto en el mismo, si la naturaleza de la obra lo aconseja.

3.- Cuando el contenido del dictamen no se ajuste a los requisitos reglamentarios, o no esté expuesto de modo adecuadamente claro y argumentado, se rechazará el documento mediante una comunicación a la propiedad en el que se indiquen las deficiencias observadas y el plazo para subsanarlas mediante la presentación de un nuevo informe de la ITE corregido. Este rechazo no será obstáculo para que el Ayuntamiento pueda intervenir de oficio, si detecta daños en el edificio que sean de su competencia.

4.- En los ámbitos delimitados para actuaciones de rehabilitación o regeneración se estará a lo dispuesto en los acuerdos de aprobación de los mismos.

5.- El incumplimiento, por parte de la propiedad de un edificio, del deber de presentación del informe de la ITE en plazo podrá dar lugar, si se estima necesario, a su ejecución subsidiaria por la Administración municipal, a costa de aquélla.

ARTÍCULO 25.- EJECUCION DE LAS OBRAS

1.- Los servicios del Area podrán verificar la ejecución de las obras ordenadas, actuando en los términos previstos en los artículos 17 y 18 de la Ordenanza.

2.- Finalizadas las mismas, la propiedad presentará, en soportes papel y digital, un certificado de subsanación de deficiencias, conforme a los requisitos establecidos en la normativa autonómica, el cual será trasladado al servicio del Gobierno Vasco competente en la materia.

CAPITULO IV.- SITUACION DE RUINA DE LOS INMUEBLES

SECCION 1ª.- Criterios generales

ARTICULO 26.- RUINA LEGAL Y RUINA INMINENTE

1.- Procederá declarar un edificio en situación legal de ruina cuando las obras necesarias para dejarlo en las condiciones adecuadas para ser utilizado conforme al uso a que está destinado, superen el límite del deber legal de conservación.

2.- Cuando el estado de deterioro general de un edificio suponga un peligro inminente tal para la seguridad pública o personas y bienes que desaconseje su mantenimiento y rehabilitación, podrá asimismo declararse en ruina, sin perjuicio de las medidas cautelares que proceda adoptar para evitar daños.

ARTICULO 27.- LIMITE DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACION

1.- Cuando el coste de las obras de conservación ordenadas superen el sesenta por ciento (60%) del de reposición del edificio, o el cincuenta (50%) si se halla en actuaciones integradas, o las autorizables en edificios fuera de ordenación, se considera que exceden del deber legal de la propiedad de mantener el inmueble en las condiciones adecuadas. Cuando se trate de edificios residenciales e, injustificadamente, no se hayan ejecutado las obras ordenadas, el límite máximo del coste del deber de conservación se elevará al setenta y cinco por ciento (75%) del de reposición del edificio.

2.- Para el cálculo de dicho coste, el Area se orientará por los criterios de valoración del Anexo III de la Ordenanza, en el marco de la legislación vigente, y no tendrá en cuenta el valor del suelo. En todo caso, cuando se acredite que las obras ordenadas exceden del contenido del deber legal de conservación, se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación vigente, respecto a las ayudas públicas.

ARTICULO 28.- DEMOLICION

1.- La declaración de un edificio en situación legal de ruina permitirá a la propiedad optar entre su derribo y su rehabilitación, una vez haya obtenido la correspondiente licencia de obras y sin perjuicio de lo estipulado en el apartado siguiente.

2.- No se autorizará el derribo de un inmueble cuando se encuentre catalogado o protegido, o en proceso administrativo de serlo. En tal caso, se adoptarán las medidas cautelares necesarias para evitar daños, y se actuará conforme a lo previsto en el art. 37.

SECCION 2ª.- Declaración de un inmueble en situación de ruina legal

ARTICULO 29.- INICIO DEL PROCEDIMIENTO

1.- Se podrá iniciar el procedimiento para declarar un edificio en situación de ruina legal, de oficio o a instancia de la propiedad.

2.- La propiedad de un edificio podrá instar la incoación del procedimiento cuando el coste previsto de las obras de reparación necesarias para mantenerlo en condiciones de seguridad, salubridad, ornato públicos superen el límite del deber normal de conservación, en los términos establecidos en el art. 27.

ARTÍCULO 30.- DOCUMENTACION NECESARIA

La solicitud que se presente para instar la declaración de un edificio en situación legal de ruina habrá de venir acompañada de los siguientes documentos, presentados en soporte papel y digital:

- a) Acreditación adecuada de que la persona solicitante representa legalmente a la propiedad del edificio.
- b) Relación de todas las personas propietarias y residentes del inmueble, así como de las titulares de derechos reales sobre el mismo.
- c) Informe pericial detallado y firmado por profesional competente, en el que se describan tanto las deficiencias del edificio como las obras necesarias para subsanarlas, con las correspondientes valoraciones económicas de sus respectivos costes.

ARTÍCULO 31.- APERTURA DEL EXPEDIENTE

1.- Recibida la solicitud, junto con la documentación complementaria señalada en el artículo anterior, se abrirá el oportuno expediente, dando cuenta de ello a las personas ocupantes del inmueble y demás interesadas, a fin de que puedan aportar a las actuaciones, en soporte digital, un informe pericial contradictorio o cualquier otra documentación que estimen pertinente.

2.- Si la documentación aportada por la propiedad es incompleta o no se ajusta a la establecida en el artículo precedente, se requerirá su subsanación, antes de proseguir las actuaciones.

ARTÍCULO 32.- EFECTOS DE LA SOLICITUD

La presentación de la solicitud y de la documentación complementaria, en las debidas condiciones, determinará la suspensión de la orden de ejecución de obras de

reparación, salvo en lo concerniente a las medidas cautelares necesarias para garantizar la seguridad de personas y bienes.

ARTÍCULO 33.- INFORME TECNICO MUNICIPAL

1.- Iniciado el expediente, los servicios de inspección de inmuebles elaborarán un informe técnico, salvo que consideren necesaria para ello la previa presentación de documentación suplementaria o la aclaración del algún extremo del informe aportado por la propiedad, en cuyo caso se le formulará el oportuno requerimiento en tal sentido.

2.- El informe técnico municipal contendrá una valoración del presentado por la propiedad, así como, en su caso, el de las personas ocupantes, con el mismo grado de detalle, e incluirá cuantas otras circunstancias se estimen pertinentes en relación con el asunto, concluyendo si existen o no razones suficientes para declarar el edificio en estado de ruina.

ARTICULO 34.- AUDIENCIA

1.- Antes de adoptar una resolución definitiva al respecto, se concederá a las partes interesadas un plazo de quince (15) días para que puedan alegar lo que estimen necesario. Si se presenta un informe técnico, habrá de hacerse en soporte papel y digital.

2.- Este trámite de audiencia no será necesario cuando sea la propiedad la única parte interesada y el Area proponga acceder a la solicitud.

3.- A la vista de las alegaciones, se podrán realizar nuevas diligencias a fin de completar los datos obrantes en el expediente.

4.- Cuando las alegaciones se refieran a aspectos de carácter técnico, los servicios de inspección de inmuebles elaborarán un nuevo informe sobre las mismas, ratificando o rectificando las conclusiones contenidas en el anterior.

ARTICULO 35.- RESOLUCION

1.- Una vez informadas las alegaciones de orden técnico, los servicios jurídicos elaborarán un informe en que se dé cumplida contestación a las de carácter normativo, y se recojan cuantas incidencias y consideraciones relevantes se hayan producido durante la tramitación. El informe jurídico incluirá una propuesta de resolución aceptando o rechazando la solicitud de declaración de ruina del edificio.

2.- La resolución será notificada a todas las partes interesadas, incluida, la Administración competente en materia cultural, si el inmueble está sometido a algún régimen de protección por la misma.

3.- La declaración de ruina determinará que quede sin efecto la orden de reparación dictada en su caso, salvo en lo relativo a las medidas que se hubieran adoptado por razones de seguridad, y a lo que señalen la legislación y el planeamiento vigentes respecto de los edificios sometidos a algún régimen de protección, así como acerca de su rehabilitación o derribo.

4.- Si la resolución consiste en el rechazo de la solicitud, se requerirá simultáneamente la ejecución de las obras de reparación o rehabilitación impuestas en su día o, de no ser éste el caso, se ordenarán las que se hayan visto necesarias durante la tramitación del expediente.

SECCION 3ª.- Declaración de un inmueble en estado de ruina inminente

ARTICULO 36.- PROCEDIMIENTO

1.- Cuando se constate que un edificio se halla en tal estado general de deterioro físico que ponga en peligro inminente la seguridad pública o la integridad de las personas y los bienes, el Area podrá proponer a la Autoridad Municipal la declaración de aquél en estado de ruina inminente sin otro trámite que el informe técnico pertinente.

2.- Previa o simultáneamente con dicha declaración se adoptarán directamente las medidas cautelares de urgencia para evitar daños, procediendo, en su caso, al desalojo del inmueble.

3.- La Autoridad municipal podrá ordenar, excepcionalmente, el derribo del edificio para evitar mayores daños, sin perjuicio de lo previsto en el art. 28.2

4.- La resolución habrá de notificarse a todas las partes interesadas, así como a todos los servicios municipales afectados.

ARTICULO 37.- EDIFICIOS PROTEGIDOS

Cuando el edificio se halle protegido o catalogado por la Administración competente en materia cultural, o en proceso administrativo de serlo, habrá de darse cuenta a ésta de la resolución que se adopte antes de dictar cualquier resolución sobre la demolición del inmueble.

ARTÍCULO 38.- RESPONSABILIDAD DE LA PROPIEDAD

La propiedad será responsable de cuantos daños y gastos se produzcan como consecuencia del estado del edificio, sin perjuicio de lo que establezca la legislación cuando la orden de ejecución de obras de reparación o rehabilitación supere el límite del contenido normal del deber legal de conservación.

CAPITULO V.- REGIMEN DISCIPLINARIO

ARTÍCULO 39.- MARCO LEGAL

La tipificación y calificación de infracciones y sanciones, así como las medidas coercitivas, se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente en materia de urbanismo y vivienda.

ARTÍCULO 40.- INFRACCIONES

1.- Se considera infracción todo incumplimiento de la obligación legal que tiene la propiedad de un edificio de mantenerlo en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como de presentar, en plazo y forma, el documento acreditativo de la ITE.

2.- La orden municipal de ejecución de obras, o, en su caso, de presentación del informe de la ITE, contendrán una información adecuada sobre la infracción que puede suponer su eventual incumplimiento y sobre el alcance de la sanción correspondiente, así como de las demás medidas disciplinarias aplicables.

ARTÍCULO 41.- SANCIONES Y MULTAS COERCITIVAS

1.- La cuantía de las sanciones se sujetará a los términos y límites establecidos por la legislación vigente.

2.- Para el cálculo del importe de la sanción se tendrán en cuenta las circunstancias concurrentes en el caso y, especialmente, el grado de resistencia al cumplimiento de las órdenes municipales, así como el de la gravedad del riesgo que suponga la desobediencia de las mismas.

3.- Con independencia de la sanción pertinente, se podrán imponer las multas coercitivas reglamentarias, a fin de conseguir el cumplimiento de los requerimientos municipales, sin perjuicio, de acudir, si procede, a la vía de la ejecución subsidiaria.

ARTÍCULO 42.- PROCEDIMIENTO

Para la imposición de sanciones, así como de multas coercitivas, se seguirá la tramitación prevista en la normativa vigente sobre procedimiento administrativo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.- AFECCIONES A LA SALUBRIDAD PÚBLICA

Cuando, al margen de la seguridad o deterioro físico de un edificio, se detecten en el mismo circunstancias que puedan afectar a la higiene o salubridad públicas, se pondrán en conocimiento del área municipal competente en la materia.

SEGUNDA.- ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, la intervención municipal en orden a promover el principio de accesibilidad universal a los edificios se ajustará a lo previsto en el planeamiento y en la Ordenanza Local para Promover la Accesibilidad a las Viviendas.

TERCERA.- ACTUALIZACIÓN DE LOS ANEXOS

Los anexos podrán ser actualizados por acuerdo de la Junta de Gobierno, debiendo publicarse en el Boletín Oficial de Bizkaia y en la prensa diaria.

CUARTA.- SUBVENCIONES

De conformidad con la normativa vigente, cuando la propiedad del edificio solicite de la Administración pública competente una subvención para obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética de un inmueble, habrá de presentar el dictamen de la ITE, con sujeción a lo dispuesto en el Capítulo III de la Ordenanza.

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA

Las Comunidades y personas propietarias de inmuebles que dispongan de un informe de la ITE, redactado antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza pero no lo hayan presentado ante el Ayuntamiento, dispondrán de un plazo máximo de seis meses, desde la fecha de entrada en vigor para hacerlo, pasado el cual habrán de aportar uno nuevo.

DISPOSICION DEROGATORIA UNICA

Queda derogada la Ordenanza sobre el Deber de Conservación y el Estado Ruinoso de las Edificaciones, aprobada definitivamente en 1.991.

ANEXO I.- CALENDARIO PARA LA PRESENTACION OBLIGATORIA DE LA ITE

Año de presentación	Período de construcción de edificios
2015	Hasta 1920 inclusive y catalogados no residenciales
2016	Desde 1921 hasta 1940 inclusive
2017	Desde 1941 hasta 1959 inclusive
2018	Desde 1960 hasta 1967 inclusive

A partir de 2019, se requerirá anualmente la presentación de los informes de la ITE correspondientes a los edificios que hayan cumplido 50 años el ejercicio anterior.

En el caso de que por parte de la propiedad del edificio se detectaran errores en la fecha de construcción que figura en el listado municipal, lo comunicará por escrito al Ayuntamiento aportando la documentación justificativa para su corrección, si procede.

Pasados 10 años desde la fecha de obligatoriedad de la presentación del dictamen de la ITE o desde la aportación efectiva del anterior, la propiedad deberá remitir uno nuevo que vuelva a analizar, a la vista de la anterior inspección, el estado de conservación del edificio.

Supuestos de rehabilitación integral

Cuando un edificio se haya rehabilitado integralmente, los plazos máximos para presentar la correspondiente ITE se computarán desde la fecha del certificado final de las obras en cuestión y serán los siguientes:

- 10 años para los edificios catalogados no residenciales, y
- 50 años para los edificios residenciales.

ANEXO II.- INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Los requisitos formales y de contenido, para la presentación ante el Ayuntamiento, del documento-dictamen de la ITE (Decretos del Gobierno Vasco 241/2012 y 80/2014) son los siguientes:

1. Copia del documento en papel, debidamente firmada por la persona técnica que lo haya redactado.
2. Copias del documento en archivos de formato XML y PDF ambos en soporte CD.

El archivo XML se refiere a la exportación directa en forma de carpeta comprimida ZIP de los archivos XML, generada por la aplicación informática para la elaboración de la ITE, editada por el Gobierno Vasco.

3. Descripción del estado del edificio, indicando, de modo claro y argumentado, el tipo de intervención a llevar a cabo en el inmueble inspeccionado, así como su grado de urgencia, conforme a la clasificación establecida por la normativa: inmediata, muy urgente, urgente, necesaria a medio plazo o de mantenimiento. Igualmente, deberá especificarse la localización exacta de los daños detectados.
4. Copia de la declaración responsable suscrita por la persona técnica competente redactora del documento.
5. Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad.
6. Certificado de eficiencia energética del edificio en edificios residenciales.
7. Declaración de la persona técnica redactora de la ITE de haber visitado, al menos, el sesenta por ciento (60%) de la edificación, incluyendo, en todo caso, las viviendas en las que se haya detectado la existencia de patologías, los espacios bajo cubierta y los locales en contacto con el terreno.

SOPORTE DIGITAL DE PROYECTOS TECNICOS

Los proyectos técnicos en soporte digital se presentarán en formato PDF único con marcadores.

ANEXO III.- CRITERIOS DE VALORACION DE COSTES EN EXPEDIENTES DECLARATIVOS DE RUINA

1.- Para el cálculo del coste de reposición se tendrá en cuenta prioritariamente el valor de reposición de la construcción referida, calculado a coste actual y sin práctica de deducciones, a partir de las ponencias de valores catastrales vigentes.

2.- La fórmula para el cálculo de los costes es la siguiente:

A.- $CR = S \times 734 \text{ €/m}^2 \times 1,4$, siendo CR el coste de reposición y S la superficie construida en m².

B.- El precio medio estimado de ejecución material por metro cuadrado, de la construcción en el País Vasco, se establece inicialmente en 734 €/m², tomando en consideración los datos del Observatorio de la Vivienda del Gobierno Vasco, así como de las revistas especializadas del sector inmobiliario y de la construcción, y será actualizado periódicamente. Este precio se multiplicará por 1,4, si se trata de una vivienda de tipología unifamiliar, y por 1,07, si se trata de una de alta calidad.

C.- Se establece un coeficiente corrector del 1,44 que engloba una estimación de los conceptos siguientes:

- Beneficio Industrial y Gastos Generales (19% PEM)
- Honorarios profesionales de proyecto y dirección de obras (8%)
- Impuesto de construcciones (5%) y tasa de licencia (4%)
- División horizontal, declaración de obra nueva, control de calidad y seguro decenal del constructor (8%).

3.- Esta estimación de los costes de reposición, a los efectos de evaluar si un edificio se encuentra en situación de ruina, puede ser sustituida por una valoración técnica pormenorizada, justificativa de las soluciones constructivas del edificio particular de que se trate.