

## **ORDENANZA DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DE INMOBLES**

O artigo 47 da Constitución Española ordena aos poderes públicos promover as condicións necesarias e establecer as normas pertinentes para facer efectivo o dereito dos españois a unha vivenda digna e adecuada, regulando a utilización do chan de acordo co interese xeral para impedir a especulación. Por iso, un dos obxectivos esenciais das políticas públicas en materia de vivenda, especialmente nas cidades densamente poboadas, é potenciar a existencia dunha suficiente oferta que permita garantir o exercicio deste dereito por parte dos cidadáns e que contribúa á contención de prezos no mercado inmobiliario. Para a consecución destes obxectivos considérase necesario fomentar a utilización daqueles mecanismos xurídicos cuxa función consiste en garantir o cumprimento dos deberes urbanísticos de edificación e conservación que pesan sobre o propietario, non só coa finalidade de evitar fenómenos especulativos, senón tamén para conseguir a revitalización de zonas urbanas que presenten algún sintoma de degradación, preservar a imaxe urbana da cidade e garantir condicións adecuadas de salubridade e ornato público.

Un dos instrumentos urbanísticos tradicionalmente máis relevantes para o fomento da edificación foi o Rexistro de Solares e o exercicio da capacidade expropiatoria da Administración ao servizo da función social da propiedade. Contribúe tamén decisivamente á conservación das edificacións a inspección Técnica de Edificios e as ordes de execución consecuencia da mesma.

Pero a conservación e rehabilitación da cidade, coa recuperación dos seus espazos degradados e da habitabilidade das vivendas, ten que formar parte dunha política global do concello que sinala os obxectivos prioritarios de recuperación e utilice os mecanismos que a lei lle ofrece, non só para obrigar aos propietarios de inmobles a cumprir os deberes que lles corresponden, senón para incentivar este cumprimento e colaborar con estes naquelas cargas que lles resulten especialmente gravosas e que, en definitiva, redundan en beneficio de todos os habitantes do municipio, mellorando a contorna e a súa calidade de vida.

Con esta finalidade, o concello aprobou o Plan Especial de Protección e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería, ofrecendo nos últimos anos axudas económicas específicas para a rehabilitación do ámbito, que, no ano 2003, se reforzaron mediante a declaración da zona como área de Rehabilitación Integral.

Durante este ano 2006, declaráronse tres novas Áreas de Rehabilitación preferente, como consecuencia do cal, faise necesario modificar a Ordenanza de Axudas á Rehabilitación que, ata agora, só amparaba as edificacións situadas no ámbito do Plan Especial antes sinalado. Así mesmo, poténciase a presenza da Oficina Municipal de Rehabilitación e Vivenda, integrada na área de Urbanismo e Rehabilitación, dotándoa dun local propio e de maiores medios materiais.

Ao mesmo tempo, considérase necesaria a modificación e harmonización da Ordenanza de Conservación do Edificios e Ruínas, así como a regulación nun título específico do Rexistro de Solares que se integra co de Edificios a Rehabilitar, co fin de exercer un control efectivo sobre as obrigacións recollidas na Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e garantir a adecuada conservación dos edificios catalogados e dos incluídos nos ámbitos declarados como de rehabilitación preferente.

A Ordenanza estrutúrase en seis títulos, sendo o primeiro o que se dedica ás disposicións xerais a todos eles, en canto a participación cidadá e recursos en todos os procedementos. O título segundo desenvolve os principios xerais da Conservación e Rehabilitación de Edificios con especial incidencia nas ordes de execución e as consecuencias dos seus incumprimentos. No título terceiro regúlase a Inspección Técnica dos Edificios, establecéndose o procedemento para levar a cabo a obrigación, actualizándose diversos conceptos respecto da Ordenanza anterior. O título cuarto dedícase ao Expediente de Ruína, e o quinto ao Rexistro de Solares e Edificios a Rehabilitar establecéndose os prazos e o procedemento para a inclusión dos inmobles no Rexistro, así como a delimitación de áreas de Edificación e Rehabilitación forzosa. Por ultimo, o título sexto establece diversas axudas públicas para a rehabilitación de inmobles, estendendo

estas a todo o ámbito municipal, con especial incidencia nas Áreas declaradas.

## TITULO I DISPOSICIÓNS XERAIS

### Artigo 1. Obxecto.

É obxecto desta Ordenanza regular, para o municipio da Coruña, a obrigaón de conservación e rehabilitación de terreos, construcións, instalacións e edificios, co fin de mantelos en estado de seguridade, salubridade, habitabilidade, funcionalidade e ornato público, garantíndose as condicións que, para o uso previsto, dispoña a normativa vixente. Regúlase, así mesmo, a inspección técnica de edificios, a determinación dos supostos de ruína de acordo coa lexislación aplicable, a obrigaón de edificar e o rexistro de solares.

Complementariamente, determínanse as actuacións municipais tendentes a fomentar as obras de rehabilitación, establecéndose un Plan de axudas económicas, que o Concello da Coruña ofrece para a realización de obras de rehabilitación en edificios e vivendas, axudas que serán compatibles coas concedidas por outras Administracións Públicas, coas limitacións que se sinalan.

### Artigo 2. Participación cidadá.

1. Os órganos responsables da tramitación dos expedientes a que se refire esta ordenanza facilitarán a participación dos veciños a través das súas entidades representativas. Para ese efecto, as asociacións veciñais que estean inscritas no Rexistro Municipal correspondente terán a consideración de interesados en calquera dos expedientes a que se refire esta Ordenanza e que afecten á súa zona de influencia, distrito ou barrio, desde a súa personación nos mesmos, respectándose, en todo caso, o establecido na Lei Orgánica 15/1999, de 13 de decembro, de Protección de Datos de carácter persoal.

2. A Administración municipal poderá solicitar a colaboración das devanditas asociacións e de institucións sen ánimo de lucro, naqueles supostos nos que as circunstancias sociais ou económicas o fagan aconsellable

### Artigo 3. Recursos

A Resolucións a que fai referencia esta Ordenanza poderán ser recorridas potestativamente en reposición ante o mesmo órgano que as ditou ou ser impugnadas directamente ante a orde xurisdiccional contencioso-administrativo, segundo o establecido na lexislación reguladora do procedemento administrativo común. Poderá interperse, así mesmo, recurso extraordinario de revisión, nas circunstancias e prazos determinados en devandita lexislación.

## TITULO II CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN

### CAPITULO I. Deber de conservación e rehabilitación

#### Artigo 4. Control do deber de conservación e rehabilitación.

1. A vixilancia e control para o cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación corresponde ao Área de Urbanismo e Rehabilitación, a través do Servizo de Arquitectura, Rehabilitación e Vivenda e das unidades administrativas ás que se atribúan as competencias nesta Ordenanza e na lexislación aplicable.

2. Os expedientes poderán iniciarse de oficio ou a instancia de parte, en exercicio ou non da acción pública.

#### Artigo 5. Deber de conservación e rehabilitación

1. Os propietarios de terreos, construcións, edificios e instalacións teñen o deber de mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, habitabilidade e ornato público, realizando os traballos e obras precisas para conservalos ou rehabilitalos, a fin de manter as condicións requiridas para o seu uso e destino. Deberán, así mesmo, efectuar as correspondentes inspeccións técnicas, reguladas no TITULO III, para garantir o cumprimento de devanditos deberes.

2. Os solares deberán pecharse de conformidade co previsto nas Normas Urbanísticas. Así mesmo, os propietarios dos solares que se sitúen entre medianeiras de edificacións, estarán obrigados ao saneamento

e correcto funcionamento das medianeiras, mediante o tratamento das mesmas.

#### Artigo 6. Contido do deber de conservación

O deber de conservación é o que se determina nas Normas Urbanísticas do Plan Xeral. Así mesmo e, segundo o establecido na lexislación urbanística, o Concello poderá ordenar a execución das obras necesarias para adaptar as edificacións e construcións á contorna. Os propietarios de edificios e elementos catalogados, ademais das obrigacións xenéricas de conservación sinaladas no apartado anterior deberán realizar as obras de conservación e adaptación necesarias para adecualos ás súas condicións estéticas, ambientais, de seguridade, salubridade e ornatos públicos esixidas nas normas do Plan Xeral ou instrumentos que o desenvolvan ou complementen.

#### Artigo 7. Contido do deber de rehabilitación

1. O deber de rehabilitación afecta a:

a) Os edificios incluídos na Sección Segunda do Rexistro de Edificios, regulada no Artigo 32 desta Ordenanza

b) Os edificios e construcións protexidos ou non cando se atopen en áreas de Rehabilitación declaradas.

c) Os edificios, construcións, instalacións e elementos catalogados.

2. Aos efectos desta Ordenanza, considéranse obras de rehabilitación:

a) A adecuación estrutural, construtiva e de condicións exteriores dos edificios. Enténdese por talles as encamiñadas a garantir a estabilidade xeral do edificio, o seu impermeabilidade, estanquidade, illamento e mantemento do envolvente do mesmo.

b) A adecuación das condicións de habitabilidade. Terán esta consideración as obras de actuación sobre os elementos privativos dunha vivenda ou dun local para mellorar as condicións de habitabilidade ou de adecuación e funcionalidade de acordo co uso a que se destine.

c) No caso dos edificios catalogados, a adecuación ás condicións orixinais que deron lugar á súa catalogación.

d) A mellora ou nova implantación de instalacións nas condicións que esixa a lexislación específica.

e) A eliminación de infravivenda, entendéndose por tal a que non cumpra as condicións de habitabilidade establecidas na planeamento vixente ou nas ordenanzas correspondentes.

#### Artigo 8. Alcance do deber de conservación e rehabilitación

1. O deber dos propietarios de construcións e edificios alcanza ata a realización daqueles traballos e obras cuxo importe non exceda da metade do valor dun edificio ou construción de nova planta, con similares características e igual superficie útil, excluído o valor do chan.

2. Notificada unha orde de execución, o propietario só poderá alegar que o ordenado excede o seu deber se, previa ou simultaneamente, insta ante o concello a declaración de ruína do inmovible cuxa conservación ou rehabilitación ordenóuselle. En tal caso, sen prexuízo das medidas de seguridade que procedan, quedará en suspenso a orde de rehabilitación ata que se resolva o expediente de ruína.

3. En ningún caso poderá alegarse que o ordenado excede o deber de conservación e rehabilitación se acordase o outorgamento de subvencións para a rehabilitación do inmovible que, como mínimo, sufraguen a diferenza entre o límite do deber do propietario e o custo das obras. Tampouco poderá alegarse dito exceso no caso de que exista un compromiso suficiente de persoas ou institucións privadas para financiar a obra, polo menos ata a citada diferenza, ou que complementen ata tal límite as subvencións públicas.

#### Artigo 9. Medidas de fomento

Para facilitar o cumprimento dos deberes establecidos nos artigos anteriores establécense as medidas de fomento reguladas no TITULO VIN desta Ordenanza.

#### Artigo 10. Convenios para a rehabilitación

Cando a importancia da rehabilitación a acometer así o aconselle, poderán formalizarse Convenios con entidades, organismos ou particulares cando for necesario para:

1. Determinar, no seu caso, a contía das subvencións

2. Establecer o recoallo provisional dos moradores en tanto duren as obras

3. Asegurar a participación de entidades públicas ou privadas a efectos de subvencións ou axuda técnica.

## CAPITULO II. ORDENES DE EXECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN O Rehabilitación

Artigo 11. Ordes de execución de obras de conservación ou rehabilitación.

1. A Administración municipal ditará ordes de execución de obras de conservación de edificios, instalacións, construcións e elementos concretos deteriorados ou en condicións deficientes para o seu uso efectivo, sen prexuízo da competencia que para ditar devanditas ordes ten atribuída a Comunidade Autónoma de Galicia respecto de edificios ou construcións catalogados ou declarados de interese histórico-artístico.

2. Así mesmo, poderá ditar ordes de execución de obras de mellora en toda clase de edificios para a súa adaptación ás normas de protección ambiental. Os traballos e obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentais e secundarios do inmovible de que se trate, pretender a restitución do seu estado orixinario ou coadxuvar á súa mellor conservación.

3. As ordes de execución de obras de rehabilitación terán por obxecto aqueles inmovibles e obras a que se refire o Artigo 7 desta Ordenanza. As ordes de rehabilitación adaptaranse ás condicións físicas concorrente no inmovible, podéndose exceptuar por razóns técnicas ou de catalogación do edificio debidamente xustificadas, o cumprimento dalgunhas das condicións esixidas pola normativa de habitabilidade en vigor. As resolucións que ordenen a rehabilitación incluírán tamén as obras de conservación e reparación que sexan consecuencia do deber de conservación do propietario.

Artigo 12. Órgano competente

Corresponde ao Alcalde ordenar a execución de obras de conservación e rehabilitación, mediante o procedemento que se regula nos artigos seguintes.

Artigo 13. Inspección

A inspección de edificacións, terreos e urbanizacións será competencia dos servizos técnicos do Concello. A actividade inspectora materialízase no Acta de inspección.

Artigo 14. Iniciación

1. O procedemento para esixir o cumprimento do deber de conservación ou rehabilitación, en calquera das súas formas, poderá iniciarse de oficio ou a instancia de parte.

2. Os expedientes iniciaranse de oficio:

a) Como consecuencia da actuación dalgún servizo municipal que detecte a existencia dun incumprimento dos deberes de conservación ou rehabilitación.

b) Como consecuencia de informes evacuados polos servizos técnicos nas inspeccións programadas que se realicen.

c) Cando os informes técnicos resultantes da correspondente inspección técnica (I.T.E) así o recollan.

d) Por denuncia.

3. Cando os expedientes iníciense a instancia de parte, deberá achegarse coa correspondente solicitude a seguinte documentación:

a) Relación do denunciante co inmovible e domicilio a efecto de notificacións

b) Datos identificativos da propiedade do inmovible, domicilio do seu titular, no seu caso, representante legal

c) Localización concreta do inmovible

d) Determinación da deficiencia ou a súa orixe a través da presentación de documentos que así o acrediten.

4. No Acordo de inicio do expediente figurará a referencia catastral do inmovible e os datos sobre a súa titularidade e localización, así como as circunstancias que deron lugar ao mesmo.

Artigo 15. Dos informes

1. Iniciado o expediente, os servizos técnicos municipais emitirán un informe que conterá os seguintes extremos:

a) Situación do inmovible ou inmovibles afectados pola actuación a realizar, determinando se está suxeito a algún réxime de protección ou se se atopa fóra de ordenación.

b) Descrición dos danos ou deficiencias que presenta, indicando, no seu caso, as posibles causas.

c) Actuacións necesarias para determinar e emendar os danos ou deficiencias detectadas e, no seu caso,

as medidas de seguridade a adoptar.

d) Se a entidade da obra esixe proxecto técnico ou dirección facultativa, de acordo co criterio que se estableza para a solicitude de licenzas na lexislación e no planeamento urbanística vixentes.

e) Determinación do prazo para o comezo e execución das actuacións.

f) Cando conste, o titular da propiedade e o seu domicilio a efectos de notificacións.

2. Se iniciado o expediente apreciábase, á vista do contido do informe emitido polos servizos técnicos municipais que a competencia corresponde a outra administración, o órgano competente para resolver acordará a remisión do expediente a devandita administración aos efectos oportunos.

3. Nos casos en que unha orde de execución proceda dunha inspección técnica (I.T.E) estarase ao disposto no TITULO III

#### Artigo 16. Dos obrigados

Os obrigados polas ordes de execución son os propietarios dos edificios, construcións, instalacións e elementos concretos a quen se dirixirán as notificacións correspondentes. Para iso, se for necesario, requirirase de oficio ao Rexistro da Propiedade ou calquera outro rexistro público adecuado para que informe sobre a titularidade dos mesmos.

#### Artigo 17. Resolución

1 Emitido o informe a que se fai referencia no Artigo 15 desta Ordenanza, darase trámite de audiencia ao interesado por un prazo non inferior a dez días. Unha vez informadas as alegacións presentadas, dítase resolución polo órgano competente.

2. A resolución indicará as deficiencias observadas, así como as actuacións necesarias para emendalas, ordenando ao propietario a realización das mesmas con indicación do prazo en que se han de levar a efecto. Indicarase así mesmo, os efectos do incumprimento, sen prexuízo da incoación do correspondente expediente sancionador

#### Artigo 18. Cumprimento das ordes de execución

1. As ordes de execución cumpriranse nos seus propios termos.

2. O propietario do inmovible deberá presentar a documentación técnica completa explicativa das obras e medidas a adoptar e comunicar o inicio das mesmas, acreditando o pago do imposto de construcións, instalacións e obras. Se a obra require a ocupación da vía pública con valos, estadas ou outras ocupacións de similar natureza, deberase liquidar, previo ao comezo das obras, a taxa por ocupación de terreos de uso público.

3. Así mesmo, antes do comezo das obras deberá achegarse, no seu caso, folla de encarga ou documento análogo visado polo colexio correspondente no que conste a localización do inmovible, as obras a realizar e a identidade da dirección facultativa, e, no caso de que sexa preciso proxecto, unha copia do mesmo, a fin de comprobar o cumprimento dos extremos contidos na orde ditada.

4. Cando se esixín proxecto técnico ou dirección facultativa, non se considerarán concluídas as obras en tanto non se achegou certificado final das mesmas visado polo Colexio Profesional correspondente. Se non se esixín, o cumprimento do ordenado comprobarase de oficio, unha vez comunicada pola propiedade a finalización das obras.

#### Artigo 19. Ordes de execución para elementos sometidos a algún réxime de protección

Nas actuacións que se ordenen dirixidas á conservación ou rehabilitación de elementos sometidos a algún réxime de protección estarase, en canto ás condicións de execución das mesmas, ao disposto na lexislación específica aplicable, debendo contar, con carácter previo á súa aprobación, cos ditames preceptivos.

#### Artigo 20. Ordenes relativas a terreos

Se a orde de execución das obras comprende o valado do terreo, este deberá realizarse de conformidade co establecido na normativa do Plan Xeral.

#### Artigo 21. Actuacións inmediatas.

1. Se un servizo municipal apreciar a existencia dun perigo grave e inminente, adoptará as medidas que estimar oportunas para evitalo sen necesidade de concluír todas as fases do expediente.

2. Devanditas medidas serán as que tecnicamente se consideren imprescindibles para evitar o perigo inmediato, e poderán consistir en desaloxos provisionais, clausura de inmobles ou partes destes, apeos, apontoamentos, demolicións ou outras análogas; debendo observarse, en calquera caso, o principio de intervención mínima.
3. As actuacións referidas nos números precedentes serán a cargo da propiedade do inmovble.
4. De devanditas actuacións darase conta ao órgano competente.

#### Artigo 22. Medidas por incumprimento

1. O incumprimento inxustificado das ordes de execución de obras de conservación ou rehabilitación habilitará ao Concello para adoptar calquera das seguintes medidas:
  - a) Execución subsidiaria a costa do obrigado.
  - b) Imposición de multas coercitivas, segundo o establecido na lexislación urbanística, reiterables ata lograr a execución das obras ordenadas
  - c) Expropiación de conformidade coa lexislación urbanística vixente.
2. O Concello, atendendo ás circunstancias concorrentes en cada caso, procederá á elección da medida que estime máis conveniente.

### CAPITULO III. EXECUCIÓN SUBSIDIARIA

#### Artigo 23. Procedemento

1. A execución subsidiaria levará a cabo baixo a dirección dos técnicos municipais a costa do obrigado pola resolución. O importe dos gastos, danos e prexuízos esixirase conforme ao disposto na lexislación do Procedemento Administrativo Común.
2. As probas técnicas, talles como calas, demolicións de recubrimentos de elementos estruturais, probas de carga ou similares, que sexa preciso realizar para obter un diagnóstico adecuado dos danos existentes no edificio, que permita elaborar un orzamento obxectivo das obras de execución subsidiaria, valoraranse e cobrarán unha vez realizadas con independencia das obras que logo se acometan.
3. A realización das obras en execución subsidiaria require, con carácter previo, a elaboración dun orzamento estimado, sen prexuízo do disposto no número 5 deste artigo. Devandito orzamento comunicarase á propiedade da leira aos efectos de que efectúe as alegacións oportunas, outorgándolle un novo prazo para a realización das obras que será igual ao fixado na orde de execución incumplida, apercibíndolle de que se non as realiza en devandito prazo executaranse, á súa costa, subsidiariamente.
4. Incumplido o prazo sinalado no parágrafo anterior, ditarase resolución de execución subsidiaria que conterà o importe da valoración das obras a realizar. Este importe será liquidado a conta, e requirido o pago con antelación á realización das obras, a reserva da liquidación definitiva.
5. Cando se adopten medidas de seguridade por execución subsidiaria e, pola complexidade das mesmas, urxencia ou descoñecemento do alcance real dos danos, non se puidese avanzar un orzamento estimado do seu custo cun mínimo rigor técnico, deberá xustificarse a causa desta imposibilidade, mediante informe técnico, que se comunicará á propiedade de forma fehaciente e, dado o carácter urxente da actuación, poderase prescindir da tramitación prevista nos parágrafos precedentes.

#### Artigo 24. Custos adicionais

1. No caso de que no transcurso das obras en execución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente xustificadas, sexa necesario o desaloxo provisional dos ocupantes dalgunha ou todas as vivendas da leira na que se estea actuando, procurarase o recollo dos ocupantes lexítimos que o necesiten, o tempo que sexa imprescindible. O custo de devandito recollo será con cargo á propiedade da leira.
2. Cando, por causas alleas ao desenvolvemento das obras en execución subsidiaria e imputables á propiedade ou os ocupantes do edificio, estas tivésense que paralizar, o aumento do custo dos medios auxiliares será con cargo á propiedade da leira.
3. Os gastos a que se refiren os números precedentes liquidaranse no capítulo adicional ao da execución material das obras.

### CAPITULO IV. Da expropiación

#### Artigo 25. Inclusión do inmoble no Rexistro de Solares e Edificios a rehabilitar

1. Cando as circunstancias das obras a acometer ou da situación xurídica da propiedade do inmoble así o aconsellen, e constátase o incumprimento reiterado das ordes de execución de conservación ou rehabilitación, o inmoble incluírase no Rexistro previsto no Artigo 68 desta Ordenanza.

2. Será requisito previo para a súa inclusión, a declaración motivada e definitiva en vía administrativa do incumprimento dos deberes de conservación ou rehabilitación, en procedemento instruído con audiencia dos afectados, a cal determinará por se mesma a declaración de utilidade pública, requirida na lexislación expropiatoria xeneral.

#### Artigo 26. Procedemento para a expropiación

Incluída a leira no Rexistro de Solares e Edificios a Rehabilitar, seguirase o procedemento previsto no Artigo 80 e seguintes desta Ordenanza.

### TITULO III DA INSPECCION TÉCNICA DOS EDIFICIOS

#### Artigo 27. Da inspección técnica de edificios

1. Para facilitar o cumprimento do deber de conservación que corresponde aos propietarios dos edificios e construcións, establécese a obrigatoriedade de realizar unha inspección técnica que acredite o estado das súas condicións de funcionalidade, ornato, seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais, así como as de habitabilidade, en función do destino propio da construción ou edificación de acordo co establecido na lexislación urbanística e na presente ordenanza municipal.

2. A inspección técnica configúrase como unha medida de control do cumprimento do deber de conservación e de rehabilitación, que ten como finalidade o coñecemento das deficiencias existentes e das medidas recomendadas para acometer as actuacións necesarias para a súa subsanación.

#### Artigo 28. Condicións mínimas dos edificios

A efectos da citada inspección, precísanse e regulan as condicións mínimas de seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais, así como as de habitabilidade, funcionalidade e accesibilidade nas que han de manterse os edificios e construcións en función do seu uso. O incumprimento de calquera delas suporá que o resultado da inspección sexa desfavorable.

As condicións relativas á seguridade construtiva son as seguintes:

1. Seguridade, estabilidade e consolidación estruturais, de tal forma que non se produzan no edificio ou partes do mesmo danos que teñan a súa orixe ou afecten á cimentación, os soportes, as vigas, os forxados, os muros de carga ou outros elementos estruturais que comprometan directamente a resistencia mecánica e a estabilidade do edificio.
2. Seguridade e estabilidade nos seus elementos construtivos cuxo deficiente estado supoña un risco para a seguridade das persoas, talles como chemineas, varandas, falsos teitos, cornixas, aplacados e elementos ornamentais ou de acabado, en particular se poden caer na vía pública ou que leven unha diminución das condicións de illamento e de protección contra incendios do propio edificio ou dalgunha dos seus partes.
3. Estanquidade fronte ao auga, evitando filtracións a través da fachada, da cuberta ou do terreo, en particular se estas afectan á habitabilidade ou uso de edificio ou poidan ser causa da falta de seguridade descrita nos dous primeiros apartados.
4. Estanquidade e bo funcionamento das redes xerais de fontanería e saneamento, de forma que non se produzan fugas que afecten á habitabilidade ou uso do edificio ou poidan ser causa da falta de seguridade sinalada nos dous primeiros apartados.

O cumprimento das condicións establecidas nos puntos anteriores suporá que o edificio reúne os requisitos de habitabilidade e uso exixibles a efectos desta inspección técnica.

#### Artigo 29. Obrigados

Corresponde a obrigación de efectuar a inspección técnica dos edificios aos propietarios dos mesmos. No caso de vivendas ou locais integrados nunha comunidade de propietarios, o deber de inspección corresponde á propia comunidade.

#### Artigo 30. Edificios suxeitos a inspección

1. Están suxeitos a inspección todos os edificios catalogados e os de antigüidade superior a corenta anos, contados desde a súa construción ou rehabilitación equivalente.

2. Os propietarios de edificios deberán efectuar a primeira inspección técnica dos mesmos dentro do ano seguinte a aquel en que se lles notifique que se inscribiron os edificios no Libro Rexistro correspondente.
3. A inscrición realizarase segundo a seguinte orde:
  1. Catalogados no ámbito do Plan Especial de Protección e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.
  2. Catalogados no Plan Xeral.
  3. Edificios con antigüidade superior a corenta anos no ámbito das Áreas de Rehabilitación Declaradas
  4. Edificios con antigüidade superior a corenta anos no resto do municipio
  5. Restantes a medida que se cataloguen ou cumpran corenta anos
4. As seguintes inspeccións realizaranse dentro do ano seguinte a aquel en que transcorran dez anos desde a anterior inspección.
5. O Concello poderá esixir, aos propietarios dos edificios non obrigados polo parágrafo anterior, a realización da Inspección Técnica do Edificio cando as circunstancias do mesmo así o fagan necesario. Neste caso, o requirimento deberá ser motivado con expresión do prazo outorgado para o cumprimento da obrigaón, que non poderá ser inferior a seis meses.
6. Se, con anterioridade ao vencemento do prazo para a presentación do informe técnico, apreciar a necesidade de levar a cabo determinadas obras de reparación, o propietario deberá acometer as mesmas, previa a obtención da correspondente licenza. Se as obras fosen urxentes por entrañar perigo ou risco para as persoas ou as cousas, porase en coñecemento da administración, mediante a presentación do oportuno informe técnico visado. Nestes casos, quedarán interrompidos os prazos previstos para a presentación da inspección técnica de edificios desde o momento da solicitude de licenza ata a terminación das obras de reparación ou, se existise orde de execución, durante o prazo outorgado por esta para a realización das mesmas.

#### Artigo 31. Capacitación para a inspección

A inspección técnica de edificios levará a cabo por técnicos competentes ou por entidades de inspección técnica homologadas e rexistradas de acordo co disposto na normativa autonómica e estatal aplicable.

#### Artigo 32. Rexistro de edificios

1. No Rexistro de Edificios incluíranse aqueles edificios e construcións con obrigaón vencida para a realización da inspección técnica de edificios e constará de dúas seccións. Na primeira consignaranse os datos daqueles que obtivesen informe favorable da inspección efectuada, así como os que realizasen as obras ordenadas como consecuencia dunha inspección desfavorable. Na segunda as dos que, sometidos a inspección técnica, obteñan un resultado desfavorable de acordo ao establecido na presente Ordenanza, ou aqueles que non presentasen en tempo e forma o informe a que se refire o Artigo 34 desta Ordenanza.
2. Na Sección primeira recolleranse os seguintes datos referentes aos edificios e construcións:
  - a) Emprazamento, características e nivel de protección no seu caso.
  - b) Data de construción ou, na súa falta, ano aproximado.
  - c) Inspeccións técnicas, con indicación, no seu caso, da natureza das deficiencias emendadas.
  - d) Determinación do titular da propiedade do inmovible, así como domicilio a efectos de notificacións.
3. Na Sección segunda, recolleranse, polo menos os seguintes datos:
  - a) Titular rexistral da propiedade, referencia catastral e domicilio a efecto de notificacións
  - b) Emprazamento, características, nivel de protección do edificio e pertenza, no seu caso, ao centro histórico ou a Áreas de Rehabilitación e ordenanza de aplicación.
  - c) Data de construción ou, na súa falta, ano aproximado.
  - d) Inspeccións técnicas realizadas con resultado desfavorable ou data en que vencese a obrigaón de presentación do informe correspondente.
  - e) Indicación da natureza das deficiencias, así como cantos outros datos considérense necesarios.
  - f) Descrición da orde de execución ditada.
3. Os datos do Rexistro serán públicos, con efectos estatísticos e informativos de conformidade coa normativa de protección de datos e do procedemento administrativo común. Os cidadáns poderán solicitar información sobre as inscricións contidas en devandito rexistro.

#### Artigo 33. Medios informáticos

O Rexistro de edificios levará de forma informatizada coas garantías establecidas na lexislación de

procedemento.

#### Artigo 34. Contido das inspeccións

1. De acordo co disposto na actual lexislación urbanística, a inspección técnica de edificios deberá conter a información relativa á seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais, así como a que afecte ás condicións de habitabilidade dos edificios e construcións vinculadas aos mesmos, en función do destino propio da construción ou edificación.

2. A inspección técnica de edificios fará referencia, necesariamente, aos seguintes aspectos:

- a) Estado da estrutura e cimentación
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeiras e outros paramentos, en especial dos elementos que puidesen supor un perigo para a vía pública, talles como petos de terrazas ou placas, entre outros.
- c) Estado de conservación de cubertas e azoteas.
- d) Estado das redes xerais de electricidade, fontanería e saneamento do edificio.
- e) Situación urbanística do inmovible en relación co Plan Xeral.

O resultado da inspección cumprimentarase segundo os modelos oficiais, acompañados de plano parcelario situando a leira de referencia, así como fotografías en cor do exterior e interior do edificio, debendo expresar se o resultado da inspección é favorable ou desfavorable

#### Artigo 35. Informes desfavorables

No caso de que o resultado da inspección sexa desfavorable, o informe deberá reflectir, ademais, como mínimo, o seguinte contido:

- a) Descrición e localización de danos e deficiencias que afecten á estrutura e cimentación; ás fachadas interiores, exteriores, medianeiras e outros paramentos e aos elementos que puidesen supor un perigo para a vía pública; ás cubertas e azoteas; ás redes xerais de fontanería e saneamento do edificio.
- b) Descrición das súas posibles causas.
- c) Descrición das medidas inmediatas de seguridade adoptadas, en caso de ser necesarias, para garantir a seguridade dos ocupantes do edificio, veciños, lindeiros e transeúntes.
- d) Descrición das obras e traballos que, de forma priorizada, considéranse necesarias para emendar as deficiencias descritas no apartado a) e o prazo estimado de execución.
- e) Grao de execución e efectividade das medidas adoptadas e das obras realizadas para a subsanación de deficiencias descritas nas anteriores inspeccións técnicas do edificio.

#### Artigo 36. Eficacia das inspeccións

1. A eficacia, a efectos administrativos, da inspección técnica efectuada requirirá a presentación no rexistro do concello ou en calquera dos rexistros ou nas formas permitidas pola lexislación aplicable, de dúas copias do informe a que alude o Artigo 34 desta Ordenanza. Devanditos documentos serán visados polo Colexio Profesional correspondente ou conformados polos servizos técnicos competentes no suposto de edificios pertencentes ás Administracións Públicas.

2. Se o resultado da inspección fose favorable, procederase por parte do servizo xestor á súa anotación na Sección Primeira do Rexistro de Edificios. A propiedade poderá solicitar información sobre devandita anotación e unirá unha copia do informe presentado ao Libro do Edificio ou, na súa falta, á documentación técnica existente, sendo a responsable da custodia de tales documentos debidamente actualizados.

3. Se o resultado da inspección fose desfavorable, por parte do servizo xestor da inspección técnica de edificios procederase á súa inclusión na Sección Segunda do Rexistro de Edificios e ditarase a correspondente orde de execución polos servizos municipais competentes, á que poderán servir de base os informes técnicos resultantes da inspección técnica.

#### Artigo 37. Execución das obras

Unha vez terminadas as actuacións ordenadas, presentarase no Concello unha copia do certificado final de obras visado polo Colexio Profesional ou, no caso de non precisar proxecto técnico de obras, un certificado de idoneidade asinado polo técnico competente responsable da súa correcta execución e visado polo Colexio Oficial correspondente, reservándose o Concello a posibilidade de realizar unha inspección final do inmovible con carácter previo á inclusión do mesmo na Sección Primeira do Rexistro de Edificios.

No caso de que non se executen as obras que foron ordenadas, estarase ao disposto no Artigo 18 e s.s. da

presente Ordenanza.

#### Artigo 38. Do incumprimento da obrigación de efectuar a inspección

1. A falta de presentación do informe resultante da primeira ou sucesivas inspeccións, nos prazos establecidos, considerarase como incumprimento do deber de realizar a inspección técnica e dará lugar a que o órgano competente ordene a súa práctica inmediata, outorgando un prazo de 3 meses para a súa realización con apercibimento da súa execución forzosa ou subsidiaria pola Administración, sen prexuízo do inicio do expediente sancionador a que houber lugar polo incumprimento.
2. Para proceder á execución subsidiaria, o Concello poderá formalizar convenios cos Colexios Profesionais ao obxecto de que os colexiados que reúnan os requisitos de capacitación técnica que se conviñeron, realicen a inspección. O convenio determinará os honorarios a percibir polo designado que serán esixidos pola Administración municipal aos propietarios, podendo recorrer, no seu caso, á vía de prema. En caso de non formalizarse os convenios, poderá organizarse unha quenda ao que poderán acceder todos aqueles titulados que reúnan os requisitos de capacitación técnica exixibles. A designación dos mesmos farase de forma rotatoria por orde de antigüidade na lista.

#### Artigo 39. Inspeccións incompletas

1. No caso de que o informe se presente sen axustarse ao contido do establecido no Artigo 34 da presente Ordenanza, requirirase ao interesado para a subsanación de defectos observados na documentación, de conformidade co establecido na lexislación do Procedemento Administrativo.
2. Transcorrido o prazo outorgado para a subsanación, a Administración Municipal poderá incoar o correspondente procedemento sancionador pola comisión dunha infracción urbanística. Todo iso sen prexuízo da realización da inspección de oficio que proceda.
3. Se da documentación presentada dedúcese a existencia de danos que poidan implicar un risco para as persoas ou bens, estes poranse en coñecemento dos servizos municipais competentes na materia, para que actúen coa urxencia e forma que proceda.

### TITULO IV DO EXPEDIENTE DE RUÍNA

#### Artigo 40. Da declaración de ruína

Procederá a declaración da situación legal de ruína dunha construción ou edificación nos seguintes supostos:

- a) Cando o custo das reparacións necesarias para devolver á construción ou edificación a estabilidade, seguridade, estanquidade e consolidación estruturais ou para restaurar nela as condicións mínimas para facer posible o seu uso efectivo lexítimo, supere a metade do valor dun edificio ou construción de nova planta con similares características e igual superficie construída que a existente, excluído o valor do chan.
- b) Cando, acreditando o propietario o cumprimento puntual e adecuado das recomendacións de, polo menos, os informes técnicos correspondentes ás dúas últimas inspeccións técnicas do edificio previstas nesta Ordenanza (I.T.E), o custo dos traballos e obras realizados como consecuencia desas dúas inspeccións, sumado ao das que deban realizarse para facer posible o seu uso efectivo lexítimo, supere o límite do deber normal de conservación, con comprobación dunha tendencia constante e progresiva no tempo ao incremento dos investimentos precisos para a conservación do edificio ou a construción.
- c) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais, é dicir, cando aqueles non admiten consolidación ou reforzo e sexa necesario substituír devanditos elementos nunha extensión superior a un terzo da totalidade dos mesmos.
- d) Cando a adecuada conservación do edificio, requira a realización de obras que non poidan ser autorizadas por atoparse este fose de ordenación.

#### Artigo 41. Ruína parcial

Nos casos nos que o edificio estivese constituído por dous ou máis corpos autónomos ou independentes, arquitectonicamente separados e susceptibles de considerarse aisladamente, poderase declarar ruína parcial dos corpos construtivos afectados, sempre que non repercuta sobre o resto da edificación.

#### Artigo 42. Obrigacións do propietario

1. O deber de conservación cesa coa declaración do edificio en estado de ruína sen prexuízo da execución das obras ou a adopción das medidas de seguridade que sexan necesarias. O propietario do inmovible poderá optar pola rehabilitación integral do edificio ou a súa demolición nos prazos que se establezan no expediente incoado ao efecto.
2. A demolición do edificio requirirá a obtención da preceptiva licenza. Así mesmo, a solicitude incluírá unha descrición precisa e exacta das medidas de seguridade a adoptar para a estabilidade da propia edificación e das lindeiras, con nomeamento de director técnico das obras, así como copia da certeza da notificación aos propietarios dos edificios, construcións e instalacións lindeiras. É requisito imprescindible o informe municipal favorable, que fará referencia cando sexa necesario ás garantías ou condicións que ordena a normativa de aplicación.

#### Artigo 43. Edificios protexidos ou catalogados

1. Cando se trate dunha construción ou un edificio catalogado, protexido, ou suxeito a algún procedemento dirixido á catalogación ou ao establecemento dun réxime de protección integral, o propietario estará obrigado a adoptar as medidas urxentes e realizar os traballos e as obras necesarias para manter e, no seu caso, recuperar a estabilidade e a seguridade, así como para acondicionar o mesmo á normativa de habitabilidade, funcionalidade e accesibilidade.
2. De acordo co previsto nas normas de planeamento xeral, especial e de protección da Coruña, non poderán ser obxecto de orde ou licenza de demolición os edificios catalogados nos termos regulados en dita normativa, sen prexuízo, nestes casos, da depuración de responsabilidades nas que incorrese a propiedade por incumprimento das súas obrigacións.
3. O Concello poderá convir co propietario os termos da rehabilitación definitiva. De non alcanzarse acordo, aquel poderá optar entre ordenar as obras de rehabilitación necesarias, con outorgamento simultáneo de axuda económica, de acordo co que se determina nesta Ordenanza, ou proceder á substitución do propietario incumplidor aplicando o réxime establecido na lexislación urbanística de aplicación.

#### Artigo 44. Obras de reparación necesarias

Enténdese por obras de reparación necesarias, exclusivamente, aquelas que consistan en repor o edificio ás condicións preexistentes de seguridade construtiva e salubridade. Aos efectos de avaliar o custo das obras de reparación necesarias nunha declaración de ruína, as carencias referentes ás dimensións dos patios, ventilación das habitacións e, en xeral, á carencia de instalacións exixibles pola lexislación específica vixente, non serán tidas en conta por facer referencia á habitabilidade do inmovible e non afectar ao seu estado ruinoso.

#### Artigo 45. Custo das obras de reparación necesarias

O custo de reparación determinarase pola aplicación ás obras a realizar do cadro de prezos contido na Base de Datos da Construción de Galicia.

#### Artigo 46. Determinación da concorrencia das causas de situación legal de ruína.

Aos efectos de determinar se o custo das obras de reparación supera o 50 por 100 do valor da construción, utilizarase a seguinte fórmula:

$$Pr = ( Cr \times 100 ) / Vai$$

Onde:

"Pr" é a porcentaxe que sobre o valor do inmovible supón o custo de reparación.

"Cr" é o custo das obras de reparación, cuantificado na forma establecida no artigo precedente.

"Vai" o valor de reposición a novo da construción, que se obterá en función do módulo básico de construción (MBC) aplicable ao municipio da Coruña a que se refiren as Normas Técnicas de Valoracións e Cadro Marco de Valores para determinar o valor catastral dos bens inmovibles de natureza urbana, corrixido por aplicación do cadro de coeficientes do valor das construcións de acordo co seu uso, tipoloxía, categoría e antigüidade contido nas citadas Normas, publicadas no Boletín Oficial do Estado.

Se no momento de efectuar a valoración transcorrese máis dun ano desde aquel en que se produciu a aprobación do último módulo básico de construción sen que se actualice, corrixirase o mesmo por

aplicación do índice de prezos do custo da construción polos anos completos transcorridos.

#### Artigo 47. Ruína física inminente

Unha construción atópase en situación de ruína física inminente cando concorran nela as seguintes circunstancias:

1. Que a gravidade, evolución e extensión dos danos que lle afectan sexan de carácter irreversible.
2. Que a execución de medidas de seguridade para o mantemento da construción resulte inútil e arriscada.
3. Que a demora nos traballos de demolición implique un perigo real e inminente para as persoas, bens ou tráfico rodado.

#### Artigo 48. Obxecto da ruína inminente

1. A declaración de ruína inminente poderá afectar á totalidade da construción ou parte dela, acordando, a súa demolición total ou parcial.
2. No suposto de edificios catalogados ou protexidos a correspondente resolución declarativa de ruína inminente deberá especificar que partes do edificio deben ser demolidas polo seu perigo, preservando os elementos catalogados da súa destrución no que for posible mediante o procedemento que en devandito acordo determínese, sen prexuízo, neste caso, da depuración de responsabilidades da propiedade que, por incumprimento das súas obrigacións provocase a desaparición de elementos de interese cultural, artístico ou ambiental ou incluído nalgún tipo de catalogación.

#### Artigo 49. Medidas urxentes

1. Cando unha construción ou un edificio ameace ruína inminente con perigo para a seguridade pública ou a integridade do patrimonio arquitectónico catalogado ou declarado de interese histórico artístico, o Alcalde estará habilitado para dispor de todas as medidas que sexan precisas incluído o apontoamento da construción ou o edificio e o seu desaloxo. Devanditas medidas poderán estenderse, excepcionalmente, á demolición que sexa estritamente indispensable para protexer valores superiores e, en todo caso, a integridade física das persoas, como as tendentes a evitar a demolición total.
2. A adopción destas medidas non presuporá, nin implicará a declaración de situación legal de ruína urbanística.

### PROCEDEMENTO

#### Artigo 50. Órgano competente

Sen prexuízo do disposto para a ruína inminente, corresponde ao Alcalde a declaración do estado ruinoso das edificacións que se efectuará de conformidade co disposto nesta ordenanza e na lexislación urbanística aplicable. A tramitación do expediente será competencia da área de Urbanismo e Rehabilitación

#### Artigo 51. Iniciación

1. O procedemento para a declaración de ruína iniciarase de oficio ou a instancia de parte interesada.
2. Cando o procedemento iníciase a instancia de interesado acompañaranse os seguintes documentos:
  - a) Datos de identificación do inmovible, escritura de propiedade, certificación catastral e plano de situación.
  - b) Certificación do Rexistro da Propiedade da titularidade e cargas do mesmo.
  - c) Relación de moradores e titulares de dereitos reais sobre o inmovible, se os houber e, no seu caso, copia dos contratos subscritos pola propiedade con aqueles.
  - d) Certificado expedido por facultativo competente, visado polo Colexio Oficial correspondente, no que se fagan constar as causas nas que se funda a solicitude de ruína, con expresa mención á situación urbanística do inmovible e, no seu caso, o seu nivel de protección; planos de planta ou diferentes plantas da leira, debidamente acoutados; ano de construción do edificio, así como se o mesmo reúne as debidas condicións de seguridade para os seus ocupantes e terceiros.
  - e) Memoria con descrición e sinalización das medidas de seguridade que, en razón dos danos descritos, adoptáronse no edificio ou, no seu caso, as razóns da súa non adopción.
  - f) Acreditar o pago das taxas municipais correspondentes
3. O expediente de ruína iniciarase de oficio cando, por denuncia ou inspección e previo informe técnico, apréciase que o edificio puidese atoparse en devandita situación. En tal caso, abrírase período de

información previa no que se requirirá ao propietario que achegue a relación de moradores e a documentación necesaria para a identificación da construción a valorar, segundo o relacionado anteriormente, podendo, igualmente, ordenarse ao propietario as medidas de seguridade necesarias.

#### Artigo 52. Informes

1. Iniciado o expediente, os servizos técnicos, previa visita de inspección, emitirán un informe no que se determinará se o estado do edificio permite tramitar o expediente de forma contradictoria, ou procede a declaración de ruína inminente total ou parcial e, no seu caso, o desaloxo. Devandito informe fará constar igualmente se a construción está afectada por expediente de declaración como ben de interese cultural, a situación urbanística da leira e a ordenanza de aplicación. En calquera caso ordenarase polo Alcalde a adopción das medidas de seguridade que procedan.
2. A inspección poderá repetirse cantas veces estívese oportuno durante a tramitación do expediente ou ata que conste a total reparación ou demolición do inmovible.
3. Os edificios catalogados ou protexidos requirirán a emisión dos ditames recollidos na súa lexislación específica.

#### Artigo 53. Medidas de seguridade

O propietario deberá adoptar, baixo dirección facultativa, as medidas de seguridade que se ordenen, para evitar calquera dano ou prexuízo a persoas ou bens, así como a deterioración incontrolada do inmovible ata que conste a súa total reparación ou demolición.

#### Artigo 54. Alegacións

1. Evacuado o informe sinalado no Artigo 52 e ordenadas, no seu caso, a adopción das medidas de seguridade necesarias, procederase a comprobar a relación de ocupantes. Así mesmo, darase audiencia aos propietarios se non foren os promotores do expediente, aos moradores e aos titulares de calquera dereitos reais inscritos no Rexistro da Propiedade para que nun prazo de quince días, prorrogables pola metade do concedido, efectúen as alegacións e presenten os documentos e xustificantes que estimen pertinentes.
2. No mesmo trámite, darase traslado do informe técnico emitido polos servizos municipais e porase en coñecemento dos interesados o seu dereito a presentar informe contradictorio, redactado por facultativo competente que designen, achega do estado da leira, con advertencia de que transcorridos os prazos concedidos continuará a tramitación do expediente ata a súa definitiva resolución.
3. Nos expedientes de ruína sobre inmovibles afectados por un expediente de declaración como ben de interese cultural, darase traslado á Administración competente da iniciación do expediente, así como das obras ordenadas e, no seu caso, medidas de seguridade adoptadas polos propietarios.

#### Artigo 55. Ditame pericial

1. Transcorrido o prazo concedido, e formuladas, no seu caso, alegacións, os servizos técnicos, no prazo máximo de dous meses, previa inspección do inmovible, emitirán ditame pericial que constará das seguintes partes:
  - a) Descrición do edificio.
  - b) Descrición do sistema construtivo e estrutural con relación cuantitativa dos seus elementos estruturais.
  - c) Descrición dos danos que presenta o edificio e as súas posibles causas.
  - d) Valoración do edificio de acordo co establecido no Artigo 46 desta ordenanza.
  - e) Relación e valoración das obras de reparación.
  - f) Referencia ás circunstancias urbanísticas do edificio e o seu nivel de protección.
  - g) Conclusión e proposta.
2. A propiedade do inmovible e os seus ocupantes deberán facilitar aos servizos municipais o acceso ao mesmo e, en xeral, adoptar as medidas necesarias para permitir a aqueles a emisión do ditame referido no número precedente.
3. No caso de que o expediente trámites a instancia de parte, os prazos para a emisión de ditame polos servizos municipais e para a resolución do expediente quedarán suspendidos polo tempo que medie entre o requirimento efectuado para que se facilite o acceso ao inmovible e a posibilidade real do recoñecemento

deste polos técnicos municipais.

#### Artigo 56. Trámite de audiencia

Emitido o ditame pericial darase o trámite de audiencia aos interesados no expediente, para que nun prazo de 15 días, prorrogable pola metade do concedido, efectúen as alegacións e presenten os documentos e xustificantes que estimen pertinentes en relación co ditame pericial mencionado.

#### Artigo 57. Resolución.

O Director da área de Urbanismo e Rehabilitación resolverá o expediente tramitado, con arranxo á documentación obrante no mesmo, coa adopción dalgún dos seguintes acordos:

- a) Declarar a edificación en estado de ruína, incluíndo as medidas necesarias para evitar danos a persoas e bens, así como pronunciándose sobre o incumprimento ou non do deber de conservación da construción ou o edificio e requirir ao propietario para que no prazo de 15 días opte pola demolición da leira ou a súa completa rehabilitación, con indicación dos prazos en que debe levar a cabo as actuacións. Transcorrido o prazo de 15 días sen que o propietario pronúnciese respecto diso, entenderase que opta pola demolición. Se o edificio áchase protexido ou catalogado, estarase ao disposto nas normas de achaiadura xeral, especial e de protección, no sentido expresado no Artigo 48.2. Se existir perigo na demora, acordarase a adopción de medidas de seguridade necesarias ao paso de transeúntes, tráfico rodado e mantemento do viario público e o procedente respecto ao desaloxo dos ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruína parte do inmovible, cando a mesma manteña independencia construtiva do resto, ordenando así mesmo a súa demolición.
- c) Declarar que non hai situación de ruína, ordenando a adopción das medidas pertinentes destinadas a manter a seguridade do inmovible e determinando, en función do ditame pericial emitido polos servizos Técnicos Municipais, as obras de reparación que debe realizar o propietario.

#### Artigo 58. Demolición da edificación

No suposto de demolición da edificación fixarase o prazo no que haxan de iniciarse as obras, previa presentación do proxecto técnico que, no seu caso proceda e o nomeamento da dirección técnica do mesmo. De tratarse a derriba dun dos supostos previstos pola achaiadura no que a derriba vincúlase á rehabilitación do inmovible, ambos os proxectos presentaranse simultaneamente ou configurando un único proxecto. Se transcorrido tal prazo non se inicie a demolición, procederase á súa execución subsidiaria nos termos previstos no Artigo 23 desta Ordenanza, salvo que concorrer causa legal xustificativa do incumprimento, nese caso o prazo de execución anterior comezará a contarse desde a súa desaparición.

#### Artigo 59. Notificación

A resolución do expediente notificarase a todos os que fosen parte no mesmo e aos moradores do inmovible, aínda que non se acudiron naquel.

#### Artigo 60. Prazo para resolver e efectos do silencio

1. O prazo para resolver os expedientes contradictorios de ruína iniciados a instancia de interesado é de seis meses.
2. Aos efectos do cómputo do prazo de tramitación considerarase iniciado o expediente na data de entrada da documentación completa indicada no Artigo 51.2 no Rexistro do Concello.
3. O prazo de seis meses poderá ser ampliado por outros tres, de conformidade coas previsións contidas na vixente lei de procedemento Administrativo Común.
4. Transcorrido o prazo para resolver sen recaer resolución expresa, entenderase denegada a solicitude de declaración de ruína.

#### Artigo 61. Responsabilidades

A declaración administrativa de ruína ou a adopción de medidas de urxencia pola Administración non eximirá aos propietarios das responsabilidades de todo orde que lles puidesen ser esixidas por negligencia e incumprimento dos deberes de conservación que lles corresponden.

## Artigo 62. Procedemento en caso de ruína física inminente

1. Corresponde Ao Alcalde a declaración de ruína inminente que, previo informe técnico municipal, e por motivos de seguridade disporá o necesario respecto ao desaloxo dos seus ocupantes, protección da vía pública, persoas e bens, e demolición, no seu caso, do mesmo, garantíndose o cumprimento do establecido no Artigo 48.2
2. A demolición da construción, corresponde ao seu propietario. Salvo que houberse ocupantes afectados, a demolición deberá iniciarse no prazo máximo de cinco días, debendo comunicarse ao Área de Urbanismo e Rehabilitación a identidade da dirección facultativa responsable no prazo de corenta e oito horas.
3. No caso de que a construción atopar ocupada, a mesma resolución que declare a ruína inminente ordenará o seu inmediato desaloxo, así como o dos mobles e aveños cando iso for posible.
4. Se houber oposición ao desaloxo, solicitarase o correspondente mandamento xudicial para a entrada no inmovible. Neste caso, unha vez determinada pola autoridade xudicial a data ou datas para realizar o desaloxo, citarase ao propietario para que inicie a demolición do edificio en dita data inmediatamente logo de efectuado o desaloxo, procedéndose á execución subsidiaria se o propietario non o fixer nese momento se houber renunciado previamente a facelo.

## Artigo 63. Trámite de audiencia

Dada a urxencia e perigo da situación de ruína inminente, prescindirase do trámite de audiencia. Da resolución que adopte o Alcalde darase conta á Xunta de Goberno Local

## Artigo 64. Execución subsidiaria

No caso de que a propiedade da leira non iniciase as obras de demolición da mesma no prazo ordenado, procederase, previo desaloxo dos seus ocupantes, no seu caso, á súa demolición en execución subsidiaria polo Concello.

# TITULO V REXISTRO DE SOLARES E EDIFICIOS A Rehabilitar

## CAPITULO I. Da obrigaón de edificar e rehabilitar

### Artigo 65. Obrigacións dos propietarios.

1. O propietario de solares e de construcións en ruína, inadecuadas ou suxeitas ao deber de rehabilitar deberá iniciar as obras de edificación ou cesar no uso inadecuado dentro do prazo fixado no planeamento e, na súa falta, no de dous anos contados desde que a parcela mereza a cualificación de solar, a declaración administrativa de ruína ou inadecuación, ou a notificación do requirimento de rehabilitación do edificio, segundo o establecido na lexislación urbanística.
2. As licenzas de demolición de edificacións existentes incluirán, no seu caso, como condición particular, o prazo entre a data de finalización da derriba e a data de inicio das obras de reedificación, o cal non poderá superar seis meses. No ámbito da Cidade Vella e Pescadería, ordenada polo Plan Especial de Protección e Reforma Interior, e no de calquera Área de Rehabilitación Integral, tramitaranse como un único expediente de licenza a obra de demolición e a de reedificación.
3. A edificación ou rehabilitación nos supostos referidos no apartado 1 deberá finalizarse no prazo establecido na correspondente licenza, e, na súa falta, no de dous anos contados desde o inicio das obras.
4. O Concello poderá prorrogar os prazos anteriores, mediando causa debidamente xustificada polo obrigado, por un período máximo igual aos mesmos.

### Artigo 66. Inmóbles incluídos.

Aos efectos da súa inclusión no Rexistro, entenderanse:

- a) Por solares non edificados, os que carezan total ou parcialmente de construcións permanentes, con arranxo ás normas vixentes e disposicións dos plans. En particular, consideraranse non edificados os solares nos que existan obras abandonadas ou suspendidas, entendéndose como paralizadas as construcións, polo transcurso dun ano desde o momento real do abandono, suspensión ou declaración de caducidade da licenza que, no seu momento concedeuse, sempre que conste a vontade inequívoca de abandonar a edificación.
- b) Por construcións en ruína, as así declaradas por Resolución do Concello.
- c) Por construcións inadecuadas, as destinadas en máis da metade da súa superficie construída a un uso

urbanístico incompatible co establecido na achaiadura ou as que a súa altura sexa manifestamente inferior á determinada como mínima na Ordenanza correspondente do Plan Xeral.

d) Por edificacións suxeitas ao deber de rehabilitar, as que sinalan no Artigo 7 desta Ordenanza e aquelas outras obrigadas á rehabilitación pola normativa urbanística ou de conservación do patrimonio.

Artigo 67. Inmóbles excluídos.

Non están suxeitos ao réxime de edificación forzosa establecido neste título as construcións destinadas a uso ou servizo público ou, en xeral, a usos dotacionais, as construcións declaradas de valor cultural, os terreos destinados a usos industriais, os terreos ou construcións que constitúan complemento, accesorio ou anexo dunha edificación principal e en proporción con esta, como pavillóns de portería, garaxes, parques ou xardíns, e as leiras que, aínda tendo a consideración legal de solares, non poidan edificarse por acharse prohibida ou limitada a súa construción.

## CAPITULO II. Do Rexistro

Artigo 68. Rexistro de solares e edificios a rehabilitar

1. O Rexistro municipal de solares e edificios a rehabilitar ten carácter público e está constituído por cantos solares, edificios, construcións e instalacións inclúanse no mesmo por resolución administrativa.

2. No Rexistro municipal de solares e edificios a rehabilitar do Concello inclúranse os solares non edificadas e as construcións en ruína, paralizadas, inadecuadas ou con ordes de rehabilitación, unha vez transcorridos os prazos de inicio ou finalización da edificación ou rehabilitación establecidos no Artigo 65

3. Nos mesmos casos establecidos no apartado anterior, o Concello poderá expropiar os solares ou construcións por incumprimento do deber de edificar ou da función social da propiedade, conforme ao establecido na lexislación urbanística, previa tramitación do oportuno expediente.

Artigo 69. Contido.

1. O Rexistro de solares e edificios a rehabilitar expresará, respecto de cada inmovible, as circunstancias seguintes:

a) Situación, nome do inmovible se o tiver, o da rúa e praza, número e os que houber tido con anterioridade.

b) Extensión e lindeiros, con determinación, se for posible, da medida destes.

c) Natureza do inmovible, o seu destino e cantos datos permitan a súa mellor identificación.

d) Nome, apelidos e domicilio do propietario.

e) Valoración do terreo e dos demais elementos e edificacións do inmovible, se procede.

f) Edificabilidade da leira.

g) Cargas, gravames e situacións xurídicas inscritos no Rexistro da Propiedade e circunstancias persoais dos seus titulares.

h) Referencia aos datos de inscrición en devandito Rexistro.

i) Prazos incumpridos, con referencia, no seu caso, ao documento que os determinar.

j) Referencia catastral.

k) Inquilinos, arrendatarios e ocupantes do inmovible cuxa existencia conste á Administración.

l) Resolución administrativa pola que se acorda a expropiación, edificación forzosa do solar ou, se é o caso, a rehabilitación forzosa do inmovible, segundo o establecido na lexislación urbanística.

2. No Rexistro de solares e edificios a rehabilitar farase constar, en todo caso o acordo de inclusión no mesmo, que declarará o incumprimento da obriga de edificar ou rehabilitar, ou ben a inadecuación do inmovible de acordo coas previsións da achaiadura, así como referencia da súa inscrición no Rexistro da Propiedade conforme á normativa estatal sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística. No seu caso, consignarase igualmente o cumprimento da obriga de edificar mediante a cancelación do asento, que se comunicará ao Rexistro da Propiedade aos efectos oportunos.

Artigo 70. Forma.

1. O Rexistro levará por medio de libros, podendo instrumentarse a través de calquera dos medios informáticos previstos na lexislación vixente.

Artigo 71. Publicidade e acceso.

O Rexistro administrativo de solares e edificios a rehabilitar é de carácter público e, en consecuencia, os cidadáns poderán acceder ao mesmo na forma establecida na normativa sobre réxime xurídico das Administracións públicas.

### CAPITULO III. Procedemento para declarar o incumprimento

Artigo 72. Iniciación do procedemento

O expediente declarativo da obrigaón de edificar, rehabilitar a edificación ou repor ao seu uso adecuado iniciarase de oficio ou a instancia de parte, e implicará a inclusión do inmovible no Rexistro de Solares e edificios a rehabilitar, cos efectos previstos na lexislación urbanística.

Artigo 73. Tramitación do expediente.

A tramitación do expediente corresponderá ao Área de Urbanismo e Rehabilitación de acordo coas disposicións seguintes:

- a) A incoación notificarase ao propietario da leira, aos arrendatarios, inquilinos ou ocupantes da mesma, en canto foren coñecidos, e, ademais, aos titulares de dereitos reais e situacións xurídicas inscritas ou anotadas no Rexistro da Propiedade.
- b) Dentro dos quince días seguintes á notificación individual poderán alegar os interesados o que tiveren por conveniente e achegar ou propor as probas oportunas.
- c) Transcorrido o prazo de reclamacións e practicadas as probas que houberen sido declaradas pertinentes, o Alcalde, previos os informes oportunos, resolverá o que proceda en canto á declaración do incumprimento. O prazo para resolver e notificar será de seis meses. Cando o procedemento sexa iniciado de oficio, o silencio determinará a caducidade do procedemento. Cando o procedemento sexa iniciado a instancia de persoa interesada, transcorrido o prazo para resolver e notificar poderase entender desestimada a súa solicitude.

Artigo 74. Notificación

O acordo será notificado na forma establecida na lexislación de réxime xurídico de Administracións públicas e procedemento administrativo común.

Artigo 75. Efectos.

1. A declaración do incumprimento do deber de edificar ou rehabilitar implicará a inclusión dun inmovible no Rexistro de solares e edificios a rehabilitar, e inscribírase no Rexistro da Propiedade conforme á normativa sobre inscrición de actos de natureza urbanística. De non haberse incoado de oficio o procedemento de inclusión, a nota poderá practicarse a instancia do solicitante.
2. O acordo municipal declarativo de incumprimento da obrigaón de edificar con inclusión da leira no Rexistro de solares e edificios a rehabilitar determinará o inicio do cómputo do prazo establecido na lexislación urbanística para proceder á edificación forzosa do solar ou á rehabilitación forzosa do inmovible.

Artigo 76. Subrogación real.

A transmisión dunha leira incluída no Rexistro de solares non alterará os prazos e condicións de devandita edificación respecto dos efectos de devandita inclusión.

Artigo 77. Prórroga do prazo de edificación.

1. A solicitude de concesión de prórroga do prazo de edificación ou rehabilitación, conforme ao apartado terceiro do Artigo 65 desta Ordenanza, deberá solicitarse dous meses antes, polo menos, do vencemento daquel cuxa prórroga solicitar.
2. Á solicitude deberá acompañarse necesariamente a petición de licenza urbanística, o proxecto da obra co estudo económico e o programa que sinala o ritmo das edificacións, xustificándose as razóns en que se funde a petición de prórroga.

### CAPITULO IV. Edificación ou rehabilitación forzosa

#### Artigo 78. Consecuencias do incumprimento

Transcorridos dous anos desde a inscrición do inmovible no Rexistro de solares e Edificios a rehabilitar sen que levase a cabo a construción ou rehabilitación, a administración decretará a edificación ou rehabilitación forzosa do inmovible, ben de xeito directo ou través dun particular, denominado axente edificador, conforme ás regras establecidas na lexislación urbanística.

#### Artigo 79. Áreas prioritarias de edificación e rehabilitación forzosa

Aos efectos previstos na lexislación urbanística, decláranse como áreas de edificación e rehabilitación forzosa, as Áreas de Rehabilitación Integral e a área de Rehabilitación de Centro Histórico, coincidente esta última coa delimitación do Plan Especial de Protección e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadería.

### CAPITULO IV. Expropiación

#### Artigo 80. Expropiación por incumprimento da obrigaón de edificar ou da función social da propiedade

1. Cando se incumpra a obrigaón de edificar un terreo ou rehabilitar algún inmovible, a administración poderá expropialo a fin de asumir a edificación ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación, segundo o previsto na lexislación urbanística.

2. A expropiación por incumprimento da función social da propiedade ou da obrigaón de edificar ou rehabilitar poderase aplicar por inobservancia dos prazos establecidos, sen prexuízo da tramitación do correspondente expediente de infracción urbanística.

2. A estes efectos, constatado o incumprimento do prazo, o Concello notificará ao propietario o inicio do procedemento de expropiación, concedéndose un prazo de vinte días para formular alegacións e ordenando a súa anotación no Rexistro da Propiedade. Concluído o trámite de audiencia, o Concello aprobará, no seu caso, a actuación ou o Convenio que o regule, no caso de que vaia ser asumido por unha sociedade urbanística pública. A expropiación poderá tramitarse polo procedemento de tasación conxunta.

4. Nos casos regulados neste artigo, do justiprecio deducirase o importe da multa que fose imposta, mediante resolución definitiva en vía administrativa.

5. Para evitar desarraigamentos sociais, sempre que sexa posible e medie acordo co expropiado, a Administración poderá abonar o justiprecio mediante a adxudicación de vivenda resultante do proceso de rehabilitación.

#### Artigo 81. Liberación de cargas e gravames e inscrición da adxudicación.

A leira adxudicarase libre de cargas. O acordo de adxudicación inscribírase no Rexistro da Propiedade na forma establecida na normativa estatal sobre inscrición de actos de natureza urbanística.

#### Artigo 82. Destino das parcelas e inmoables expropiadas por incumprimento do deber de edificar e da función social da propiedade.

1. As parcelas expropiadas por incumprimento do deber de edificar destinaranse ao Patrimonio Municipal de Chan

2. Os edificios expropiados por incumprimento do deber de conservación e rehabilitación destinaranse preferentemente a usos públicos. En caso de tratarse de edificios de uso residencial, o Concello poderá optar entre a rehabilitación directa do edificio ou a adxudicación do inmovible a outros promotores, previa convocatoria do correspondente concurso público.

2. No prazo de seis meses desde a expropiación dos inmoables, o Concello resolverá sobre o modo de levar a cabo a edificación ou rehabilitación, que deberá destinarse á construción de vivendas de protección pública ou a outros fins de interese social.

3. O incumprimento por parte do Concello do prazo de dezaoto meses para edificar ou rehabilitar habilitará ao antigo propietario a solicitar a reversión.

#### Artigo 83. Obrigacións do adquirente ou adxudicatario.

1. O adquirente de solares e construcións a que se refire este capítulo quedará obrigado a iniciar ou renovar as obras de edificación no prazo dun ano a partir da data de toma de posesión da leira. Este prazo entenderase suspendido desde o momento da solicitude da preceptiva licenza urbanística ata a súa resolución.

2. As obras deberán desenvolverse nos prazos sinalados na licenza.

3. O incumprimento polo adquirente das anteriores obrigacións determinará de novo a inclusión do inmovible no Rexistro de Solares, sen prexuízo de calquera outra responsabilidade en que poida incurrir.

## TITULO VI AXUDAS Á REHABILITACION

### Artigo 84. Fomento da rehabilitación

1. Para o fomento das actuacións rehabilitadoras anteriormente descritas, o Concello da Coruña colaborará cos interesados achegando axudas específicas consistentes en asesoramento e información xeral e técnica sobre as obras de rehabilitación, así como levando a cabo a coordinación institucional precisa para que poidan tramitarse conxuntamente todas as licenzas, autorizacións e axudas dirixidas a este fin.

2. Así mesmo, establécense nesta Ordenanza as axudas económicas directas consistentes en subvencións a fondo perdido para a realización das obras de rehabilitación nas circunstancias e cos requisitos nela contemplados. Estas axudas poderán ser complementadas con axudas indirectas mediante a firma de Convenios por parte do Concello con institucións públicas e privadas que melloren o financiamento dos particulares

### Artigo 85. Compatibilidade das axudas

1. As axudas municipais á rehabilitación son compatibles con outras subvencións ou axudas para a mesma finalidade, coa limitación de que a suma de todas as axudas económicas directas obtidas non poderán ser superiores ao 80% do orzamento protegible.

2. Nos ámbitos delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral e de Centro Histórico, estarase na determinación das achegas de cada unha das Administracións ao establecido nos correspondentes Convenios. Polo tanto, só se aplicará financiamento específico municipal naqueles casos en que así se estableza nos mesmos, ou nos expedientes que non resulten incluídos no financiamento do Convenio.

3. O procedemento de concesión e cálculo dos orzamentos, rexerese polo disposto na presente Norma, aplicándose as porcentaxes de subvención que se determinen especificamente para cada unha das Áreas nesta norma ou en posteriores ordes de convocatoria, e na súa falta, as establecidas como máximas en cada Convenio.

### Artigo 86. Definición de conceptos

Aos efectos do disposto na presente Ordenanza, establécense as seguintes definicións:

1. Orzamento protexible. Custo real das obras determinado polo prezo total do contrato de execución das mesmas, honorarios facultativos e de xestión e os tributos satisfeitos por razón das actuacións. Inclúirase neste orzamento todas as obras que obteñan licenza.

2. Orzamento protexido. Orzamento sobre o que se calculan efectivamente as axudas concedidas, unha vez examinado o orzamento protexible e aplicadas as exclusións e limitacións que se determinen na normativa aplicable.

3. Superficie. Enténdese sempre superficie útil. No caso de que non conste fehacemente o devandito dato, aplicarase un índice corrector do 0,8 sobre a superficie construída.

4. Ingresos. Os que se computen con obxecto de determinar a base imponible do imposto sobre a renda das persoas físicas, debéndose entender sempre referidas ao último exercicio vencido respecto da data de solicitude e cuxo prazo para a presentación da declaración do IRPF conclúise

5. Unidade familiar ou de convivencia. A formada polos cónxuxes non separados legalmente e os seus descendentes e ascendentes que convivan habitualmente. Nos casos de separación legal, viuvez, familia monoparental ou unión de feito sen vínculo matrimonial, a formada polos respectivos titulares de devanditas unións familiares ou de convivencia, cos seus descendentes e ascendentes que convivan habitualmente.

### Artigo 87. Características dos inmovibles

Poderán solicitarse as axudas reguladas nesta Ordenanza para a realización de obras en vivendas ou edificios situados no termo municipal da Coruña que cumpran as seguintes condicións:

1. Non estar incursos en ningún expediente de infracción urbanística, contar coas licenzas necesarias e cumprir, no seu caso, coas obrigacións relativas á inspección técnica de edificios.

2. Na rehabilitación de edificios, destinar, como mínimo, o 60% da súa superficie sobre rasante ao uso de

vivenda e que, polo menos o 80% das vivendas sexa ou vaia ser utilizada como residencia habitual e permanente.

#### Artigo 88. Actuacións subvencionables

1. As obras para as que se poderá solicitar a subvención serán as seguintes:

- a) Obras de conservación e rehabilitación nos elementos comúns dos edificios cunha antigüidade superior a cincuenta anos e que non sexan rehabilitados integramente nese período. Inclúense neste apartado a renovación de instalacións para a súa adaptación á normativa vixente.
- b) As obras dirixidas á adecuación urbanística dos edificios, previstas pola achaiadura xeral ou especial que o desenvolva, e a corrixir aqueles elementos construtivos que estean fóra da Ordenanza, talles como supresión de corpos edificadas sobre a cuberta orixinaria do edificio, elementos engadidos en balcóns, galerías, locais etc... Neste caso, os edificios non terán que cumprir a condición imposta no Artigo 87.2
- c) As obras de adecuación da habitabilidade das vivendas individuais cunha antigüidade superior a cincuenta anos.
- d) As obras de adecuación de locais nas Áreas declaradas como de Rehabilitación, que, a xuízo do Concello, contribúan ao desenvolvemento económico e social da área a rehabilitar.

2. Tamén serán susceptibles da obtención destas axudas aquelas obras que se realicen en edificios ou vivendas que, non cumprindo os requisitos sinalados nos parágrafos anteriores, teñan a obrigaón de executar obras de rehabilitación como consecuencia da Inspección Técnica de Edificios, ou cando estas teñan por finalidade a supresión de barreiras arquitectónicas ou a adaptación do edificio ou a vivenda na que resida de xeito habitual algunha persoa que acredite unha minusvalía física que requira tal adaptación.

3. No ámbito das Áreas de Rehabilitación Declaradas, estarase ás determinacións da súa regulación específica para acollerse ao financiamento contemplado nos respectivos Convenios e non será de aplicación o establecido nos artigos anteriores respecto da antigüidade dos edificios e vivendas. Non se subvencionarán en ningún caso a realización de obras sobre edificios con algún nivel de catalogación, nos que se proceda ao baleirado total dos mesmos, excepto as que sexan consecuencia dunha Declaración de ruína do inmovible, que leve a simultánea rehabilitación do mesmo e o retorno dos ocupantes.

#### Artigo 89. Características das obras

1. As obras para as que se solicite subvención deberán cumprir o establecido nas correspondentes Ordenanzas e demais normativa que sexa de aplicación. Non poderán resultar reducidas, como consecuencia da rehabilitación, as condicións xerais de habitabilidade das vivendas, excepto no caso de que as obras teñan por obxecto mellorar as condicións de accesibilidade do edificio e non sexa posible a súa execución doutro xeito.
2. Non poderán acollerse ás axudas establecidas aquelas solicitudes que non inclúan no seu orzamento o custo de, polo menos, as actuacións de rehabilitación necesarias para alcanzar as condicións mínimas de habitabilidade ou de adecuación estrutural e funcional do edificio ou vivenda.
3. No caso de que leve a cabo a rehabilitación integral dun edificio non ocupado, os promotores só poderán acceder ás axudas contempladas na presente Ordenanza cando se trate de entidades benéficas ou sen fins de lucro ou cando o destino das vivendas unha vez rehabilitadas sexa a residencia habitual e permanente dos propios promotores ou o aluguer, a través dunha Axencia Pública, durante un prazo non inferior a dez anos.

#### Artigo 90. Solicitantes

1. Poderán solicitar as axudas á rehabilitación contempladas nesta Ordenanza:

- a) Nas obras a realizar nos elementos comúns do edificio, as Comunidades de Propietarios ou os propietarios, sobre o orzamento correspondente á súa cota de participación no inmovible, con autorización de todos os demais.
- b) Nas obras de habitabilidade de vivendas ou locais, o propietario ou ocupante con autorización deste. Cando se trate de obras de habitabilidade en vivendas que inclúan remodelación de elementos comúns, deberán contar coa autorización expresa da Comunidade de Propietarios ou, no caso de que esta non se atope constituída, dos propietarios que acrediten o 100% da propiedade do edificio. Só poderán solicitarse axudas para as obras realizadas en vivendas que constitúan ou vaian constituír domicilio habitual e permanente do solicitante ou que se atopen alugadas ou ocupadas por calquera outro título lexítimo no

momento da solicitude, usándose tamén como domicilio habitual.

#### Artigo 91. Beneficiarios

Poderán ser beneficiarios das axudas:

- a) Nas obras sobre elementos comúns dos edificios, os indicados no apartado a) do artigo anterior.
- b) Nas obras de habitabilidade nas vivendas, as persoas físicas indicadas no apartado b) do artigo anterior cuxos ingresos familiares anuais non excedan 3 veces o Salario Mínimo Interprofesional. Este límite incrementarase nun punto por cada fillo menor de vinte e cinco anos, ou por ascendentes maiores de 65 anos que convivan no domicilio familiar, computándose, no seu caso, os ingresos achegados polos mesmos. No caso de que convivan no domicilio acodes con declaración de incapacidade que implique dependencia, o límite incrementarase en dous puntos por cada unha delas, computándose tamén, no seu caso, os ingresos achegados.
- c) As persoas xurídicas poderán ser beneficiarias das axudas económicas directas nos dous casos sinalados nos parágrafos anteriores, cando se trate de Asociacións Benéficas ou sen fins de lucro que destinen as vivendas ao arrendamento ou as poñan a disposición, de persoas ou unidades familiares en situación de precariedade, por calquera outro título.

#### Artigo 92. Orzamento protexido

1. O orzamento protexido non poderá superar o prezo medio para calidades adecuadas ao edificio ou vivenda a rehabilitar. En todo caso, o orzamento subvencionable non poderá exceder por metro cadrado útil do 50% do prezo de venda das vivendas protexidas na zona. Cando o inmovible teña protección de nivel monumental, integral ou estrutural, o orzamento subvencionable poderá alcanzar o 100% de devandito prezo.
2. A superficie máxima computable para a determinación do orzamento protexido será de 120 metros cadrados con independencia de que a superficie real poida ser superior. En ningún caso, engadirase á superficie computable por vivendas as superficies correspondentes a garaxes, trasteiros ou outros anexos ás mesmas.
3. Nas Áreas de Rehabilitación estarase á súa normativa específica, aplicándose o presente artigo de forma subsidiaria.

#### Artigo 93. Subvencións

O concello da Coruña subvencionará as obras de rehabilitación dos locais, edificios e vivendas anteriormente descritas nas seguintes contías:

- 1) Nas obras necesarias para a conservación dos elementos comúns dos edificios que se sinalan no artigo 88:
  - a) Nos inmoables con catalogación monumental, integral ou estrutural, o 50% do presuposto protexido, cun límite máximo de 5.000 € por vivenda
  - b) No resto dos inmoables, o 10% do presuposto protexido cun límite máximo de 1.500 € por vivenda. Os solicitantes, cuxos ingresos familiares anuais se atopen nos límites establecidos no artigo 91.b), incrementarán esta porcentaxe cun 20% máis, cun límite máximo de 2.000 € por vivenda
- 2) Nas obras necesarias para a conservación da habitabilidade das vivendas nos seus elementos privativos
  - a) O 20% do presuposto protexido aos solicitantes cuxos ingresos familiares anuais non excedan o establecido no artigo 91.b), cun límite máximo de 2.400 € por vivenda
  - b) O 40% do presuposto protexido, cun límite máximo de 4.800 € por vivenda, aos solicitantes cuxos ingresos familiares non excedan de dúas veces o Salario Mínimo Interprofesional. Este límite incrementarase nun punto por cada fillo menor de vinte e cinco anos, ou por ascendentes maiores de 65 anos que convivan no domicilio familiar, computándose, se é o caso, os ingresos achegados por estes. En caso de que convivan no domicilio persoas con declaración de incapacidade que implique dependencia, o límite

incrementarase en dous puntos por cada unha delas, computándose tamén os ingresos achegados.

- 3) Nas obras de adecuación de locais, o 25% do presuposto protexido, cun límite máximo de 6.000 € por local.
1. As obras para as que se solicita a subvención incluíranse nos apartados anteriores en función da actuación que sexa dominante polo seu importe.
2. Os límites máximos de axuda económica establecidos en forma de contía numérica no presente artigo, serán actualizados anualmente de forma automática por aplicación a estes do índice de prezos ao consumo IPC.

#### Artigo 94. Subvencións na área de Centro Histórico

Na área de Centro Histórico, coincidente co ámbito regulado polo Plan Especial de Protección da Cidade Vella e Pescadería, as subvencións a conceder serán as seguintes, cun límite máximo de 11.000 € por vivenda:

a) Nas obras realizadas en elementos comúns dos edificios:

- 1) En edificios con protección monumental ou integral, o 75% do orzamento protexido
- 2) En edificios con protección estrutural, o 65% do orzamento protexido
- 3) En edificios con protección ambiental, o 55% do orzamento protexido
- 4) En edificios sen catalogación, o 45% do orzamento protexido

b) Nas obras de habitabilidade nas vivendas, aplicaranse as seguintes porcentaxes en función dos ingresos anuais da unidade familiar do solicitante:

1. Ata 1 SMI, o 80% do orzamento protexido
2. Ata 2 SMI, o 60% do orzamento protexido
3. Ata 3 SMI, o 45% do orzamento protexido

2. Os ingresos sinalados no parágrafo anterior incrementaranse nas contías establecidas no Artigo 91.b), cando se dean as circunstancias recollidas no mesmo.

#### Artigo 95. Subvencións nas Áreas de Rehabilitación Integral

1. Nas Áreas de Rehabilitación Integral, as subvencións a conceder serán as seguintes, cun límite medio de 9.000 euros por vivenda:

a) Nas obras realizadas nos elementos comúns dos edificios, o 80% do orzamento.

b) Nas obras de habitabilidade nas vivendas, aplicaranse as seguintes porcentaxes en función dos ingresos anuais da unidade familiar do solicitante:

1. Ata 1 SMI, o 80% do orzamento protexido
2. Ata 2 SMI, o 60% do orzamento protexido
3. Ata 3 SMI, o 45% do orzamento protexido

2. Os ingresos sinalados no parágrafo anterior incrementaranse nas contías establecidas no Artigo 91.b), cando se dean as circunstancias recollidas no mesmo.

#### Artigo 96. Limitacións

1. As vivendas, cuxas obras de habitabilidade sexan subvencionadas con arranxo ao disposto na presente Ordenanza, non poderán ser obxecto de transmisión intervivos, durante o prazo de dez anos desde a data da resolución definitiva de concesión das axudas, sen autorización do concello. A prohibición de dispor figurará na resolución definitiva e inscribirase no Rexistro da Propiedade. O concello só autorizará a venda de devanditas vivendas se, previamente, devolvéronse as axudas recibidas incrementadas cos intereses legais.

2. Así mesmo, os contratos de arrendamento posteriores á resolución de concesión definitiva das axudas deberán ser autorizados polo Concello durante o mesmo período de tempo. Só se autorizarán os contratos de arrendamento cando o prezo de renda non supere o máximo permitido para as vivendas protexidas de réxime xeral na mesma zona. En calquera outro caso, deberán devolverse as axudas recibidas incrementadas cos intereses legais.

## PROCEDEMENTO DE CONCESION DE AXUDAS

### Artigo 97. Solicitudes

O expediente de concesión de axudas iniciarase sempre a instancia de parte, mediante presentación de solicitude do interesado segundo o modelo e coa documentación que se indique mediante resolución da área de Urbanismo e Rehabilitación.

### Artigo 98. Inspección previa

Examinada a documentación achegada, e emendados, no seu caso, os defectos observados na mesma, efectuarase visita de inspección por parte dos servizos técnicos do concello co fin de emitir informe técnico previo. As obras non poderán iniciarse, en ningún caso, antes da visita de inspección.

### Artigo 99. Concorrenza competitiva

O procedemento para a concesión das subvencións iniciarase de oficio, mediante convocatoria aprobada, por Acordo da Xunta de Goberno Local ou órgano en quen delegue, na que se fixará o prazo de presentación de solicitudes e os demais requisitos establecidos na lexislación xeral.

### Artigo 100. Criterios de valoración

Os expedientes ordenaranse atendendo aos seguintes criterios:

1º Obras sobre inmobles situados nas Áreas de Rehabilitación que, por falta de recursos e, cumprindo todos os requisitos esixidos nesta Ordenanza, non obteñan financiamento dentro dos Convenios específicos de devanditas Áreas.

2º Obras en elementos comúns, ordenándose os expedientes en función da antigüidade do inmovible, dándose prioridade ao máis antigo e, a continuación, no seu caso, pola catalogación do edificio.

3º Obras de habitabilidade de vivendas, dándose prioridade aos propietarios que acrediten menores ingresos

4º Obras de adecuación de locais, ordenándose segundo a data de solicitude das axudas

No caso de que se producisen empates por concorrer as mesmas circunstancias en distintas obras, os expedientes ordenaranse pola súa data e número de entrada no Rexistro Municipal.

### Artigo 101. Publicacións

1. Valorados os expedientes sinalados no Artigo 99, elaborárase unha relación de solicitudes aprobadas na que constarán os datos do solicitante e do beneficiario, así como os do inmovible obxecto de rehabilitación, obras aprobadas, orzamento protexido e subvención concedida. A relación ordenárase de acordo co sinalado no artigo anterior.

2. No caso de que a consignación orzamentaria non fose suficiente para o financiamento de todas as solicitudes aprobadas, confeccionárase unha lista de espera, que terá unha vixencia dun ano desde a súa publicación, transcorrido o cal entenderase caducada.

3. Elaborárase, así mesmo, unha relación de solicitantes excluídos na que figurarán os datos do solicitante, do inmovible para o que se solicitou a subvención e motivos da exclusión.

4. Ambas as relacións aprobaranse mediante Resolución do Director da área de Urbanismo e Rehabilitación, publicaranse no taboleiro de anuncios do concello e constituirán, no caso dos expedientes aprobados, a proposta de resolución inicial que se notificará individualizadamente a cada un dos interesados.

### Artigo 102. Proposta de resolución inicial

1. No escrito de notificación da proposta de resolución inicial, concederase ao interesado un prazo dun mes para solicitar a licenza de obra, con indicación da documentación que deberá achegar para a obtención da mesma e, no seu caso, condicións que deben cumprir as obras a realizar.

2. Transcorrido devandito prazo, se o interesado non presentou a solicitude coa documentación completa, entenderase que desiste da súa petición.

3. Se a entidade da documentación a achegar coa licenza así o aconsellase, poderá ampliarse o prazo de presentación de documentación, sen que, en ningún caso, poida exceder de tres meses desde a notificación da proposta de resolución inicial.

4. A solicitude de licenza poderá presentarse conxuntamente coa das axudas. Nese caso, obtida a licenza e cumpridos os trámites do expediente de axudas, ditarase directamente a resolución inicial.

### Artigo 103. Resolución inicial

1. A resolución inicial confirmará a proposta, podendo introducirse modificacións derivadas da nova documentación achegada, sempre que as mesmas non supoñan unha variación superior ao 20%, á alza ou á baixa, respecto ao importe da subvención proposta inicialmente, sen poder superarse nunca o orzamento máximo contemplado no Artigo 92. No caso de que a variación sexa maior, deberá volver valorarse o expediente.
2. Nos expedientes acollidos a Convenios de financiamento por outras entidades ou Administracións, a resolución inicial significará exclusivamente a aprobación do Concello, debendo continuarse, no seu caso, a tramitación prevista na súa normativa especial, sen que se xeren dereitos para os particulares en tanto non estea aprobada polos órganos que se determinen nos respectivos Convenios ou normativa pola que se rexan.
3. Non obstante, cando exista unha encomenda de xestión do procedemento de concesión das axudas por parte doutras Administracións ou en caso de que a competencia para resolver recaia no Concello, a resolución inicial do expediente por este determinará a cualificación provisional da actuación **rehabilitadora**.

### Artigo 104. Modificación da resolución inicial

Cando no transcurso da obra xurdisen incidencias que aumentasen o orzamento inicialmente aprobado, poderá solicitarse ampliación do orzamento e da consecuente subvención concedida, achegando xustificación suficiente. Non se admitirán variacións superiores ao 20% do orzamento aprobado nin a introdución de novas partidas que non sexan necesarias para a máis correcta realización das obras aprobadas. En ningún caso, poderá superarse o orzamento establecido no Artigo 92.

### Artigo 105. Prazo de execución

1. O prazo de execución das obras indicárase na resolución inicial e non poderá ser superior a un ano, podendo prorrogarse este prazo como máximo seis meses, no caso de que a importancia das obras ou circunstancias sobrevindas así o xustificasen. Transcorrido o prazo para a finalización das obras sen que esta comunicouse, poderá virarse visita de inspección ao inmovible.
2. Comprobado o estado de execución, a área de Urbanismo e Rehabilitación poderá ditar, previa audiencia do interesado, resolución de caducidade da subvención concedida se as obras executadas non superan o 50% das aprobadas, ou ben modificar, tamén previa audiencia do interesado, o importe da subvención concedida, axustándoa á realmente executada, cando esta supere esta porcentaxe.
3. A porcentaxe de obra executado valorárase polos servizos técnicos municipais, sen que se admitan valoracións contraditorias.

### Artigo 106. Finalización das obras

Finalizadas en prazo as obras obxecto de axudas, o interesado comunicará dita circunstancia para que se proceda á inspección final da vivenda. Cando a execución requira dirección de obra, a comunicación deberá ir acompañada da certificación final co correspondente visado colexial. Acompañaranse así mesmo as facturas que acrediten o pago da obra realizada.

### Artigo 107. Resolución definitiva

1. Comprobada a correcta execución das obras, resolverase definitivamente o expediente, concedéndose a subvención sobre o importe dos pagos, acreditados mediante as facturas achegadas, polas obras aprobadas na resolución inicial.
2. O importe da subvención non poderá ser superior ao establecido na resolución inicial.
3. Na Resolución definitiva, indicáranse os documentos esixidos para o pago da subvención recoñecida, así como os prazos de presentación dos mesmos. A presentación da documentación indicada polo interesado iniciará o expediente de pago da subvención.

### Artigo 108. - Pagamento anticipado

1. Resolta inicialmente a concesión da subvención ou cualificada provisionalmente a actuación **rehabilitadora**, os beneficiarios da subvención poderán solicitar anticipos pola totalidade ou parte da subvención concedida ou abonos a conta, de acordo cos dous seguintes réximes:

a) Anticipo de pagamento da subvención, unha vez iniciada a obra de rehabilitación. Neste caso, o solicitante deberá prestar garantía polo importe do anticipo solicitado incrementado nun dez por cento, de acordo co establecido nos

artigos 45 e seguintes do Real Decreto 887/2006, de 21 de xullo, polo que se aproba o Regulamento da Lei 38/2003,

do 17 de novembro, Xeneral de Subvencións.

b) Aboamentos na conta consistentes en pagamentos que respondan ao ritmo de execución das accións subvencionadas, abonándose por contía equivalente á xustificación **presentada de** obras xa realizadas, a reservas do que resulte da xustificación e liquidación definitiva.

2. As solicitudes de pagamentos anticipados ou pagamentos a conta poderán tramitarse simultaneamente coa da subvención.

Neste caso, ambas as dúas solicitudes resolveranse conxuntamente, aínda que o pagamento efectivo non se produza ata que se acredite o cumprimento das condicións esixidas no parágrafo anterior

3. A concesión de anticipos ou abonos a conta requirirá que polo beneficiario se acredite que se atopa ao corrente

das súas obrigas tributarias, fronte á Seguridade Social e fronte ao Concello, na forma prevista nos artigos 22, 23 e 24 do Regulamento da Lei Xeral de Subvenciones, podendo realizarse de oficio no caso de débedas co Concello.

**Tamén** deberán presentar declaración responsable ante o órgano concedente da subvención de non estar **incurso** en ningunha das causas de prohibición previstas no artigo 13 da Lei Xeral de Subvencións.

4. O Concello poderá esixir a devolución da totalidade ou parte das cantidades anticipadas ou a execución das

garantías prestadas, nos casos previstos na lexislación xeral de subvencións e en particular:

a) Cando, transcorrido o prazo outorgado para a realización das obras, non se comunicara polo beneficiario a finalización destas.

b) Cando, comunicado o fin de obra ou xirada visita de inspección, se compróbe que as obras realizadas non se corresponden coas autorizadas na resolución inicial.

c) Cando os gastos xustificados sexan inferiores ao presuposto protexido que serviu de base para a concesión da subvención.

#### Artigo 109. Prescrición

O dereito ao pago da subvención recoñecida prescribirá transcorrido un ano desde a notificación da resolución definitiva.

#### Artigo 110. Anulación e devolución de subvencións

Para a anulación e reintegro das subvencións concedidas estarase ao disposto no Título II da Lei 38/2003 de 17 de Novembro, Xeneral de Subvencións, ou aquela que estea vixente no momento do inicio do procedemento.

#### Artigo 111. Procedemento sancionador

É competente para a imposición de sancións a Xunta de Goberno Local, aplicándose o establecido no título IV da Lei 38/2003, de 17 de novembro, Xeneral de Subvencións.

### DISPOSICION ADICIONAL PRIMEIRA

No ámbito da área de Centro Histórico, para a concesión de axudas económicas sobre elementos comúns, será criterio prioritario a calquera outro o de catalogación do inmovible, aplicándose a continuación os restantes criterios de valoración establecidos no Artigo 100.

### DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA

Nas Áreas de Rehabilitación, as contías máximas das subvencións, a que se refiren o Artigo 94 e o Artigo 95, establécense en función do regulado no Real Decreto 801/2005 de 1 de xullo polo que se aproba o Plan 2005-2008 para favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda e no Decreto 18/2006 de 26 de xaneiro

polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia, polo que a modificación ou substitución de devanditas disposicións nesta materia suporá a modificación simultánea das contías e porcentaxes máximas recollidos na presente Ordenanza. Ao mesmo tempo, reaxustaranse proporcionalmente o resto das porcentaxes que se sinalan en ambos os artigos.

#### DISPOSICION ADICIONAL TERCEIRA

Nas Areas Declaradas de Rehabilitación e, con independencia do cumprimento das determinacións contidas no planeamento urbanístico e o especial de protección que foren de aplicación, non serán subvencionables as obras que leven modificación das características materiais ou formais daqueles elementos que, formando parte dos edificios ou con carácter independente dos mesmos, caracterizan o ambiente ou o conxunto construído, ben pola súa tipoloxía, ben pola súa repetición seriada ou pola súa especial calidade ou estética. A determinación de tales modificacións deberá ser motivada mediante informe técnico da Oficina de Rehabilitación Municipal. Así mesmo, fomentárase especialmente a eliminación ou substitución de elementos descontextualizados existentes en edificios ou espazos urbanos destes mesmos ámbitos.

#### DISPOSICION TRANSITORIA PRIMEIRA

1. Os expedientes en tramitación iniciados con anterioridade á entrada en vigor desta Ordenanza conservarán os trámites realizados, pero os subseguintes efectuaranse de acordo coa mesma.
2. No entanto, naqueles expedientes contraditorios de ruína que estiveren en tramitación no momento da entrada en vigor desta Ordenanza, en que se formulei polos interesados ou a Administración valoración das obras de reparación e a determinación do valor do edificio, deberá seguirse, nas restantes valoracións e na resolución final do expediente, o criterio valorativo da Ordenanza anterior.

#### DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

Na área de Rehabilitación Integral da Sagrada Familia, durante os anos 2006 e 2007 só poderán solicitarse axudas para a rehabilitación nos inmobles que forman parte dos Grupos I e II. A partir do ano 2008, poderán solicitarse ditas axudas para calquera inmovible incluído dentro do ámbito delimitado.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCEIRA

As disposicións referentes aos anticipos do pagamento ou abonos a conta da subvención contidas no artigo 108 de a presente Ordenanza serán aplicables a todos os expedientes tramitados ao amparo do Convenio de Áreas de Rehabilitación 2004-2006, unha vez cualificados provisionalmente de acordó con establecido no artigo 103. Os beneficiarios poderán solicitar a partir da cualificación provisional ou resolución de concesión da subvención o pagamento anticipado ou a abono a boa conta de acordo co réxime previsto no artigo 108 desta Ordenanza".

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA

Péchanse todos os prazos abertos, ao amparo da presente Ordenanza, para a solicitude de axudas económicas para as obras de rehabilitación de edificios e vivendas. As solicitudes presentadas resolveranse mediante a aprobación dos listados previstos nos artigo 101 e seguintes desta norma"

#### DISPOSICION DEROGATORIA

Derróganse a Ordenanza sobre Conservación de Edificios e ruínas e o Texto Refundido da norma de Aplicación de axudas económicas á rehabilitación dos edificios residenciais e de vivendas ou locais illados aprobados nos Plenos da Corporación de 1 de marzo de 2004 (BOP 15 marzo 2004) e 31 de xaneiro de 2005 (BOP o 24 de febreiro de 2005)