

**PROXECTO DE ORDENANZA REGULADORA DA CONSERVACIÓN E
REHABILITACIÓN DOS INMOBLES, DO ESTADO RUINOSO DAS EDIFICACIÓNS E
DA MELLORA DA ACCESIBILIDADE ÁS VIVENDAS E LOCAIS EXISTENTES.**

FEBREIRO 2013

PROXECTO DE ORDENANZA REGULADORA DA CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DOS INMOBLES, DO ESTADO RUINOSO DAS EDIFICACIÓNS E DA MELLORA DA ACCESIBILIDADE ÁS VIVENDAS E LOCAIS EXISTENTES.

FEBREIRO 2013

O presente documento foi producido pola OFICINA DE PLANEAMIENTO, S.A., elaborándose por encargo do Concello de Ferrol en desenvolvemento da Resolución de 28.11.2012.

A Coruña, Febreiro de 2013

Asdo.: Ánxel Viña Carregal

PROXECTO DE ORDENANZA REGULADORA DA CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DOS INMOBLES, DO ESTADO RUINOSO DAS EDIFICACIÓNS E DA MELLORA DA ACCESIBILIDADE ÁS VIVENDAS E LOCAIS EXISTENTES.

FEBREIRO 2013

ÍNDICE	PÁX.
<u>EXPOSICIÓN DE MOTIVOS</u>	1
<u>ORDENANZA REGULADORA DA CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DOS INMOBLES, DO ESTADO RUINOSO DAS EDIFICACIÓNS E DA MELLORA DA ACCESIBILIDADE ÁS VIVENDAS E LOCAIS EXISTENTES</u>	5
TÍTULO I DISPOSICIÓN XERAL	
Artigo 1. Obxecto da Ordenanza	5
TÍTULO II DA CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN	
CAPÍTULO I DEBER DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN	
Artigo 2. O deber de conservación e rehabilitación	6
Artigo 3. Contido do deber de conservación e rehabilitación	6
Artigo 4. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato das edificacións	7
Artigo 5. Colaboración da Administración na conservación dos inmobles	8
CAPÍTULO II ORDES DE EXECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN OU REHABILITACIÓN	
Artigo 6. Control do deber de conservación e rehabilitación	9
Artigo 7. Ordes de execución de obras de conservación ou rehabilitación	9
Artigo 8. Iniciación do expediente	10
Artigo 9. Dos informes	11
Artigo 10. Dos obrigados	11
Artigo 11. Resolución	12
Artigo 12. Cumprimento das ordes de execución	12
Artigo 13. Ordes de execución para elementos sometidos a algún réxime de protección	13
Artigo 14. Ordes relativas a terreos	13
Artigo 15. Actuacións inmediatas	13
Artigo 16. Medidas por incumprimento	13
CAPÍTULO III EXECUCIÓN SUBSIDIARIA	
Artigo 17. Procedemento	14
Artigo 18. Custos adicionais	15

TÍTULO III DO ESTADO RUINOSO DA EDIFICACIÓN**CAPÍTULO I DA SITUACIÓN DE RUÍNA**

Artigo 19. Edificios en estado ruinoso	16
Artigo 20. Ruína parcial	17
Artigo 21. Obrigas do propietario	17
Artigo 22. Edificios protexidos ou catalogados	17
Artigo 23. Obras de reparación necesarias	18
Artigo 24. Custo das obras de reparación necesarias	18
Artigo 25. A ruína técnica	19
Artigo 26. Ruína física inminente	20
Artigo 27. Obxecto da ruína inminente	20
Artigo 28. Medidas urxentes	21

CAPÍTULO II. DO PROCEDEMENTO DA DECLARACIÓN DE RUÍNA

Artigo 29. Órgano competente	21
Artigo 30. Iniciación	21
Artigo 31. Informes	22
Artigo 32. Medidas de seguridade	23
Artigo 33. Alegación	23
Artigo 34. Dictame pericial	23
Artigo 35. Trámite de audiencia	24
Artigo 36. Resolución	24
Artigo 37. Demolición da edificación	25
Artigo 38. Notificación	26
Artigo 39. Prazo para resolver e efectos do silencio	26
Artigo 40. Responsabilidades	26
Artigo 41. Procedemento en caso de ruína física inminente	26
Artigo 42. Trámite de audiencia	27
Artigo 43. Execución subsidiaria ou expropiación	27

TÍTULO IV DA MELLORA DA ACCESIBILIDADE ÁS VIVENDAS E LOCAIS EXISTENTES**CAPÍTULO I INTERVENCIÓNS DE MELLORA DA ACCESIBILIDADE**

Artigo 44. A regulación das intervencións de mellora da accesibilidade	28
Artigo 45. Ámbito de aplicación	28
Artigo 46. Ámbito de exclusión	28
Artigo 47. Condicións especiais da intervención de mellora	28
Artigo 48. Cumprimento de parámetros urbanísticos	29
Artigo 49. Obras en edificios catalogados	29
Artigo 50. Ocupación de partes das vivendas e dos locais	29
Artigo 51. Ocupación do dominio público	30

CAPÍTULO II OBRAS E INSTALACIÓNS PARA A MELLORA DA ACCESIBILIDADE

Artigo 52. Clasificación dos elementos que melloran a accesibilidade en edificios existentes	32
--	----

Sección 1ª As ramplas

Artigo 53. Emprazamento das ramplas	32
Artigo 54. Xustificación da solución adoptada	33

Sección 2ª As plataformas elevadoras

Artigo 55. Definición e clasificación	34
Artigo 56. Características técnicas e emprazamento	34

Sección 3ª Os ascensores

Artigo 57. Emprazamento dos novos ascensores	35
Artigo 58. Xustificación da solución adoptada	36
Artigo 59. Dimensións dos ascensores	36

Sección 4ª Condicións constructivas.

Artigo 60. Condicións das intervencións en materia de accesibilidade na edificación	37
Artigo 61. Condicións das intervencións en materia de protección contra incendios	38
Artigo 62. Condicións das intervencións en materia de iluminación e ventilación	38

CAPÍTULO III DOCUMENTACIÓN E TRAMITACIÓN

Artigo 63. Estudo Previo	39
Artigo 64. Procedemento	40
Artigo 65. Solicitude e documentación a presentar	41
Artigo 66. Documentación sobre condicións previas do solo e/ou da edificación obxecto da mellora	42

CAPÍTULO IV ACTUACIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN

Artigo 67. Supostos de expropiación	43
Artigo 68. Consulta ao Concello	44
Artigo 69. Solicitude de expropiación	44
Artigo 70. Suspensión de prazos da licenza de obra	46
Artigo 71. Valoración da solicitude de expropiación	46
Artigo 72. Tramitación do expediente de expropiación	47

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“Congruente co concepto xeral de propiedade privada acollido pola Constitución Española de 1978 no seu artigo 33, o contido normal do dereito de propiedade urbana, está integrado non só por un conxunto de facultades senón tamén de deberes, entre os que se atopa o deber básico dos propietarios de manter as edificacións en debidas condicións de seguridade e salubridade. Este deber de conservación, positivizado na lexislación urbanística e da edificación, constitúe unha das manifestacións típicas da «función social da propiedade» (art. 33.2 CE), delimitadora do contido do dereito de propiedade privada en atención á finalidade ou utilidade social que, neste caso a propiedade inmobiliaria, debe cumprir.” (Da Exposición de motivos da vixente Ordenanza de inspección técnica de Ferrol de maio 2009).

Desenvolvendo os mandatos constitucionais, a Lei 9/2002 de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia define no seu artigo 9 o contido e alcance do deber de conservación e rehabilitación dos terreos, construcións, edificios e instalacións.

A conservación das edificacións, e mesmo do medio urbano onde se implantan, converteuse nunha preocupación amplamente sentida na sociedade actual, que está alentando unha verdadeira cultura do mantemento e a rehabilitación, conscientes de que a conservación e mesmo a rehabilitación das edificacións é un dos factores que, contribuíndo á calidade de vida dos seus usuarios e á sostibilidade urbana, pode axudar a evitar o despoboamento ou o deterioro dos barrios actualmente consolidados capaces de provocar na cidade e mesmo no seu centro urbano a aparición de espazos degradados, tanto urbanística como socialmente.

A este respecto, un mandato normativo e unha demanda social conflúen para reclamar o esforzo dos poderes públicos e do conxunto da cidadanía para reclamar, estimular, facilitar e, en todo caso, garantir o cumprimento polos propietarios dos seus deberes de conservación dos edificios en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade. Para tal efecto, cómpre que a administración municipal despregue e instrumente eficazmente todos os medios que pon ao seu dispor o seu estatuto competencial e a lexislación de aplicación.

O Concello de Ferrol vén mostrando a súa preocupación polo estado de conservación dos edificios no municipio e polas consecuencias negativas derivadas do incumprimento polos propietarios das súas obrigas para mantelos en condicións de seguridade, salubridade, habitabilidade e ornato público. Vixente desde o ano 2002 a Ordenanza reguladora das axudas á rehabilitación dos edificios e vivendas dos barrios da Magdalena e Ferrol Vello, nos últimos anos véñense de aprobar a Ordenanza municipal

de inspección técnica das edificacións (maio de 2009) e a Ordenanza reguladora do rexistro municipal de soares e edificios para rehabilitar (febreiro de 2011).

Para complementar aquelas medidas resulta necesario, agora, desenvolver a regulación municipal do réxime xeral dos deberes dos propietarios relativos á conservación de edificios, terreos e soares e á rehabilitación dos edificios, incluída a instrumentación das ordes de execución das obras necesarias e a regulación das medidas para o caso do seu incumprimento. Cómpre, igualmente, desenvolver a regulación das situacións legais de ruína das edificacións, incorporando o relevante cambio que representou, na declaración deste réxime, a Lei 15/2004, do 29 de decembro, de modificación da Lei 2/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, que reforzou os deberes de conservación e rehabilitación.

Por outra parte, en consonancia co art. 49 da Constitución Española que establece como un dos principios que rexerán a política social e económica dos poderes públicos, o de levar a cabo unha política de integración das persoas con discapacidade, e atendendo á necesidade de adoptar medidas dirixidas a favorecer as melloras da accesibilidade ás vivendas e locais, coa supresión de barreiras arquitectónicas nas edificacións existentes para propiciar a súa utilización, cómpre desenvolver unha regulación municipal específica que defina o marco normativo necesario para propiciar as intervencións de mellora da accesibilidade nos edificios de uso predominante residencial colectivo anteriores á entrada en vigor da normativa vixente sobre condicións de accesibilidade. Unha regulación que incorpore a posibilidade excepcional de implantar as obras e instalacións necesarias ocupando solo de uso ou de dominio público, e mesmo de recorrer á expropiación forzosa para posibilitar a ocupación de espazos privativos das vivendas ou locais cando resulte probadamente imprescindible para acadar os requirimentos da normativa de accesibilidade, en aplicación do corpo legislativo dispoñible, onde destacan: Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia e o seu Regulamento de desenvolvemento -Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro-; Lei 2/2011, do 4 de marzo, de Economía Sostible; Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia; que se suman á Lei 15/1995, do 30 de maio sobre Límite do dominio sobre inmobles para eliminar barreiras arquitectónicas ás persoas con discapacidade.

A Ordenanza reguladora da Conservación e Rehabilitación dos inmobles, do Estado Ruinoso das edificacións e da Mellora da Accesibilidade ás vivendas e locais existentes, estrutúrase en catro títulos con 72 artigos.

O título I establece o obxecto da Ordenanza que vai dirixida á regulación dentro do termo municipal de Ferrol dos deberes de conservación e rehabilitación e das situacións

de ruína, ambos conforme ao establecido na lexislación urbanística galega, e á regulación das actuacións de mellora das condicións de accesibilidade nos edificios existentes de uso predominantemente residencial, conforme á lexislación que resulta de aplicación.

O título II regula, de forma individualizada e en tres capítulos, os deberes de conservación e rehabilitación.

O capítulo primeiro, define o alcance e contido do deber de conservación e rehabilitación e a relación co mesmo da colaboración da administración, establecendo as condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato. O capítulo segundo refírese ao cumprimento dos deberes de conservar e rehabilitar e ás ordes de execución, establecendo o procedemento para esixir o cumprimento de tales deberes, desde o inicio do expediente, definindo o contido do informe técnico municipal, as actuacións inmediatas, o trámite de audiencia, a resolución do procedemento e as medidas por incumprimento da orde. O capítulo terceiro regula o procedemento para a execución subsidiaria pola administración.

O título III versa sobre o estado de ruína e está estruturado en dous capítulos referidos, respectivamente, á regulación da situación de ruína e ao procedemento para a súa declaración.

O capítulo primeiro define o estado de ruína conforme á lexislación urbanística galega e as consecuencias da súa declaración, establecendo os criterios para a avaliación das circunstancias obxectivas que a poden motivar e regulando as situacións de ruína inminente e as medidas de emerxencia. O capítulo segundo establece o procedemento para os expedientes de declaración, desde o seu inicio, definindo o contido documental para a instancia de parte, a inspección municipal e o informe técnico para determinar o procedemento contradictorio ou o de inminente ruína e as medidas de seguridade a adoptar, o traslado dos informes municipais e os trámites de audiencia para alegacións e informe contradictorio, o contido do dictame pericial dos servizos técnicos municipais e o trámite posterior de audiencia, e a resolución e notificacións; establece igualmente as consecuencias da declaración, o procedemento para a declaración da ruína inminente e as medidas de urxencia.

O título IV refírese á mellora das condicións de accesibilidade en edificios de uso predominante residencial colectivo, que se teñan construído con licenza urbanística anterior á entrada en vigor do Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aprobou o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia. Desenvólvese en catro capítulos.

O primeiro capítulo establece o alcance da ordenanza, a súa relación coa regulación urbanística e a regulación das condicións en que resulta posible a ocupación, polas

obras ou instalacións dos servicios comúns de mellora da accesibilidade, de espazos privativos das vivendas ou locais e de espazos de uso ou dominio públicos. O capítulo segundo clasifica os elementos de supresión das barreiras arquitectónicas e regula as características, condicións de emprazamento e xustificación técnica das solucións para a súa implantación, desenvolvendo tres seccións dedicadas, respectivamente, ás ramplas, ás plataformas elevadoras e aos ascensores; para concluír cunha cuarta sección que establece condicións constructivas básicas en relación á accesibilidade, protección contra incendios, iluminación e ventilación. O capítulo terceiro versa sobre a tramitación e documentación das intervencións; establece a obrigatoriedade de presentar un Estudo Previo das actuacións de mellora para a implantación de ramplas ou plataformas elevadoras no exterior do edificio, para a implantación de novos ascensores –salvo os situados en ocos de escaleira de dimensión e capacidade suficiente e que non afecten a espazos privativos-, e en todas as actuacións en edificios catalogados obxecto de protección; determina a documentación requirida e o procedemento de tramitación do estudo previo e da licenza urbanística. Por último, o capítulo cuarto, regula as actuacións expropiatorias motivadas pola execución de obras ou instalacións de mellora da accesibilidade e de supresión de barreiras arquitectónicas, definindo os supostos de aplicación, a instancia e iniciación dos expedientes cos seus requirimentos documentais e a súa incidencia na suspensión de prazos das licenzas concedidas, a valoración e resolución das solicitudes cos informes municipais requiridos, e as condicións de tramitación, de ser o caso, dos expedientes de expropiación.

ORDENANZA REGULADORA DA CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DOS INMOBLES, DO ESTADO RUINOSO DAS EDIFICACIÓNS E DA MELLORA DA ACCESIBILIDADE ÁS VIVENDAS E LOCAIS EXISTENTES

TÍTULO I DISPOSICIÓN XERAL

Artigo 1. Obxecto da Ordenanza

Esta Ordenanza ten por obxecto a regulación no termo municipal de Ferrol dos deberes de conservación e rehabilitación de terreos, construcións, instalacións e edificios, coa finalidade de mantelos nas condicións de seguridade, salubridade, habitabilidade, funcionalidade e ornato público que, para o uso previsto, dispoña a normativa vixente, nos termos establecidos no art. 9 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia; igualmente regula as situacións legais de ruína das edificacións conforme á normativa de aplicación. Complementariamente, a ordenanza regula tamén as actuacións dirixidas á mellora das condicións de accesibilidade nos edificios existentes con anterioridade á entrada en vigor da normativa vixente.

TÍTULO II DA CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I DEBER DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN

Artigo 2. O deber de conservación e rehabilitación

1. Os propietarios de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán de mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, habitabilidade e ornato público, realizando os traballos e obras precisos para conservalos ou rehabilitalos, co fin de manter as condicións requiridas para o seu uso e destino, e de acordo coas normas de protección do medio ambiente e do patrimonio histórico e da rehabilitación.

Deberán, así mesmo, efectuar as inspeccións técnicas reguladas na correspondente Ordenanza de Inspección Técnica vixente no Concello de Ferrol para determinar o seu estado de conservación.

2. Os soares e terreos deberán pecharse de conformidade co previsto nas Normas Urbanísticas, utilizando os cerramentos que se normalicen en desenvolvemento desta ordenanza para ámbitos determinados do termo municipal.

Así mesmo, os propietarios de soares que se sitúen entre medianeiras de edificacións, estarán obrigados ao saneamento e correcto funcionamento das medianeiras, así como á súa conservación nas debidas condicións de ornato mediante o seu adecuado tratamento.

Mediante convenio suscrito para o efecto, os soares e terreos vacantes poderán ser postos a disposición temporal do Concello para ser acondicionados provisionalmente como espazos libres para uso público, podéndose dotar de mobiliario urbano e mesmo utilizarse como bolsas de estacionamento temporal. O convenio regulará as condicións da cesión temporal e da súa devolución aos propietarios.

Artigo 3. Contido do deber de conservación e rehabilitación

1. O deber de conservación e rehabilitación desenvolverase nas condicións que se determina nas Normas Urbanísticas do planeamento e demais normativa vixentes. Os propietarios de edificios e elementos catalogados, ademais das obrigas xenéricas de conservación deberán realizar as obras de conservación e adaptación necesarias para adecualos ás condicións estéticas, ambientais, de seguridade, salubridade e

ornato públicos esixidas para eles nas Normas do Plan Xeral e nas dos plans e instrumentos urbanísticos que o desenvolvan ou complementen.

2. Conforme ao establecido no art.9 de Lei 2/2002, consideraranse comprendidos no contido normal do deber xeral de conservación e rehabilitación a cargo dos propietarios os importes que non excedan da metade do custo de reposición do ben ou da súa nova construción con características similares -excluído o valor do solo-, dos seguintes tipos de obras:

a) Os traballos e obras necesarios para mantelos en condicións de funcionalidade e habitabilidade segundo o seu destino, de acordo coas normas de habitabilidade, rehabilitación e protección, incluíndo os servicios e elementos propios das construcións e a reposición habitual das súas compoñentes.

b) Os traballos e obras destinadas a manter as construcións, edificacións e instalacións en condicións de seguridade e salubridade, reparando ou consolidando os elementos danados que afecten á súa estabilidade ou sirvan ao mantemento das súas condicións básicas de uso, e igualmente aquelas que teñan por obxecto dotar ao inmovle das condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato definidas no artigo seguinte.

Artigo 4. Condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato das edificacións

Para os efectos previstos no artigo anterior, consideraranse condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato as seguintes:

a) Condicións de seguridade.

Os elementos estruturais verticais e horizontais, forxados e outros deberán garantir a súa función resistente, de acordo co seu sistema estrutural e constructivo específico e coas condicións de uso do edificio.

As cubertas e cerramentos posuirán unhas adecuadas condicións de estanquidade.

Os revestimentos de fachadas, os beirados e cornixas, saíntes de balcóns, carpinterías, galerías e outros elementos exteriores, manteranse en bo estado de conservación, garantindo a seguridade de persoas e bens.

As redes de acceso: portal, escaleiras e demais elementos posuirán unhas adecuadas condicións de resistencia e seguridade.

Os elementos de protección contra caídas, como balaústres e outros, deberán encontrarse en bo estado.

b) Condicións de salubridade.

Os edificios contarán cando menos con instalacións de subministro eléctrico, distribución de auga, conducións de saneamento e aparatos sanitarios. As vivendas contarán cando menos con instalacións de electricidade, de auga fría e auga quente sanitaria, de evacuación de saneamento e de suficiente ventilación e evacuación de fumes e gases; cun baño ventilado e dotado de auga fría e quente, con aparatos sanitarios que comprenderán cando menos lavabo, inodoro e bañeira ou prato de ducha; cunha cociña con vertedoiro con auga fría e quente e conducto para extracción de vapores; todos eles en bo estado de funcionamento.

En caso de dispoñer doutras instalacións, deberán encontrarse así mesmo en bo estado.

A edificación e os espacios libres contarán cunha adecuada limpeza e salubridade.

c) Condicións de ornato.

As fachadas, medianeiras vistas e demais elementos exteriores da construción deberán atoparse en bo estado de conservación, mediante o pintado e a limpeza, reparación e reposición dos seus materiais de revestimento.

Artigo 5. Colaboración da Administración na conservación dos inmobles

Para facilitar o cumprimento das obrigas de conservación e rehabilitación poderán instrumentarse medidas específicas de fomento por parte das administracións, ademais das establecidas no marco xeral das políticas de rehabilitación.

Se o custo de execución das obras ás que se refire o Artigo 3 excedera os límites establecidos no mesmo e existiran razóns de utilidade pública ou interese social ou patrimonial que o aconsellaran, as Administracións competentes poderán subvencionar o exceso de custo sobre o contido normal da obriga xeral de conservación, ordenando ao propietario a execución ao seu cargo do conxunto de obras necesarias comprendidas

dentro da citada porcentaxe do 50% do custo de reposición ou de nova construción do inmovible excluído o valor do solo.

Non poderá estimarse que o ordenado pola Administración excede o deber de conservación e rehabilitación cando se acordase o outorgamento de subvencións ou constara a concesión de axudas para a rehabilitación do inmovible que, como mínimo, sufraguen a diferenza entre o límite do deber do propietario e o custo das obras.

CAPÍTULO II ORDES DE EXECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN OU REHABILITACIÓN

Artigo 6. Control do deber de conservación e rehabilitación

1. Corresponde aos servicios de inspección municipais competentes a vixilancia e o control do cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación. A actividade inspectora materialízase na Acta de inspección.
2. Corresponde ao Alcalde ordenar a execución das obras de conservación e rehabilitación, mediante o procedemento que se regula neste capítulo.

Artigo 7. Ordes de execución de obras de conservación ou rehabilitación

1. A Administración municipal dictará ordes de execución de obras de conservación ou rehabilitación de edificios, instalacións, construcións e elementos concretos deteriorados ou en condicións deficientes para o seu uso efectivo, sen prexuízo da competencia que para dictar as devanditas ordes ten atribuída a Comunidade Autónoma de Galicia respecto de edificios ou construcións catalogados ou declarados de interese histórico-artístico e respecto dos situados en solo rústico ou de núcleo rural.
2. Así mesmo, poderá dictar ordes de execución de obras de mellora en toda clase de edificios para a súa adaptación ás normas de protección incluídas no planeamento e mesmo as necesarias para a adaptación das edificacións ao contorno, tales como as de acabado, conservación, renovación ou reforma de fachadas ou espazos visibles desde a vía pública, conforme ao establecido no artigo 199.3 da Lei 9/2002 de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Os traballos e obras ordenados poderán ir dirixidos á restitución do estado orixinario do inmovible ou coadjuvar á súa mellor conservación é/ou á harmonización co contorno incluíndo os elementos ornamentais e secundarios do inmovible; e mesmo poderán referirse ao adecuado acabado e mantemento das medianeiras vistas e ás instalacións

provisorias como as de protección de elementos en mal estado, normalizando o seu tratamento e características en desenvolvemento desta ordenanza.

3. As ordes de execución de obras de rehabilitación adaptaranse ás condicións físicas concorrentes 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 8. Iniciación do expediente

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:

- 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 da Edificación (I.T.E) o recollen así.
- d) Por denuncia ou instancia de parte.

2. Cando os expedientes se inicien 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) Localización concreta do inmovible
- c) Determinación da deficiencia ou a súa orixe a través da presentación de documentos que o acrediten.

3. No acordo de inicio do expediente figurará a referencia catastral do inmovible e os datos sobre a súa titularidade e situación, así como as circunstancias que deron lugar a aquel.

Artigo 9. Dos informes

1. Iniciado o expediente, os servicios técnicos municipais, previa inspección do terreo, edificación, construción ou instalación, emitirán un informe que conterá os seguintes extremos:
 - a) Situación do inmovible ou inmovibles afectados, acompañado de plano do emprazamento, determinando se está suxeito a algún réxime de protección ou 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/ou emendar os danos ou deficiencias detectadas e, no seu caso, as medidas de seguridade a adoptar, fixando detalladamente as obras a realizar.
 - d) Indicación de se a entidade da obra require de proxecto técnico e/ou dirección facultativa, de acordo co criterio que se estableza para a solicitude de licenzas na lexislación e no planeamento urbanístico vixentes.
 - e) Determinación do prazo para o comezo e para a execución das actuacións.
 - f) Cando conste, identificación do titular da propiedade e o seu domicilio para efectos de notificacións.
2. Se iniciado o expediente e á vista do contido do informe emitido polos servicios técnicos municipais, se apreciase que a competencia corresponde a outra administración, o órgano competente para resolver acordará a remisión do expediente á devandita administración para os efectos oportunos.
3. Nos casos en que a orde de execución proceda dunha Inspección Técnica da edificación (I.T.E) o informe dos servizos técnicos municipais incorporará o informe resultante da ITE.

Artigo 10. Dos obrigados

Os obrigados polas ordes de execución son os propietarios dos edificios, construcións, instalacións e elementos concretos. Será a eles a quen se dirixirán as notificacións correspondentes. Para iso, se fose necesario, se requirirá de oficio ao Rexistro da

Propiedade ou a calquera outro rexistro público adecuado para que informe sobre a súa titularidade.

Artigo 11. Resolución

1. Emitido o informe a que se fai referencia no artigo 9 desta ordenanza, emitirase informe polos servicios xurídicos municipais e, salvo nos supostos en que puidera existir urxencia xustificada ou perigo na demora, darase trámite de audiencia ao interesado por un prazo non inferior a dez días. Unha vez informadas as alegacións presentadas, dictarase resolución polo órgano competente.
2. A resolución indicará as deficiencias observadas, así como as actuacións necesarias para emendalas, fixando detalladamente as obras a realizar, ordenando ao propietario a súa realización con indicación do prazo en que se deben de levar a efecto. Indicaranse así mesmo, os efectos do incumprimento do ordenado, sen prexuízo da incoación do correspondente expediente sancionador. Todo o cal comunicarse aos afectados.

Artigo 12. 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 comunicará o seu inicio, acreditando o pagamento dos impostos e taxas derivados do procedemento evacuado, nos termos e condición previstos na respectiva Ordenanza fiscal reguladora, no seu caso. Se a obra requirise a ocupación da vía pública con valla, 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, folia de encargo ou documento análogo en que conste a localización do inmovible, as obras a realizar e a identidade do director facultativo designado, e no suposto de que sexa preciso copia do proxecto técnico, co fin de comprobar o cumprimento dos extremos contidos na orde dictada.
4. Cando se requirise proxecto técnico ou dirección facultativa, non se considerarán finalizadas as obras en tanto non se achegara o certificado final das mesmas asinado polo técnico responsable. Se non se requirise, o cumprimento do ordenado

comprobarase de oficio polos servizos técnicos municipais, unha vez comunicada pola propiedade a finalización das obras.

Artigo 13. 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 súas condicións de execución, ao disposto na lexislación específica aplicable, debendo contar, con carácter previo á súa aprobación, cos dictames, informes e autorizacións preceptivos.

Artigo 14. Ordes relativas a terreos

Se a orde de execución das obras comprendese o valado do terreo, este deberá realizarse de conformidade co establecido nas Normas urbanísticas, utilizando os cerramentos normalizados que, en desenvolvemento desta ordenanza, poidan establecerse para ámbitos determinados do termo municipal.

Artigo 15. Actuacións inmediatas.

1. Se os servizos municipais apreciasen a existencia dun perigo grave e inminente, adoptarán as medidas que estimen oportunas para evitalo sen necesidade de concluír todas as fases do expediente.
2. As 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 deles, apeos, apuntalamientos, demolicións ou outras análogas; debendo observarse, en calquera caso, o principio de intervención mínima.
3. As actuacións referidas nos números precedentes serán a cargo do propietario do inmoble.
4. Das devanditas actuacións darase conta ao órgano competente.

Artigo 16. 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 cargo do obrigado.

- b) Imposición de multas coercitivas, segundo o establecido na lexislación urbanística, reiterables ata lograr a execución das obras ordenadas. A súa periodicidade estará en función do prazo concedido para a execución da orde ata un máximo de dez multas.
2. O Concello, atendendo ás circunstancias concorrentes en cada caso, procederá á elección da medida que considere máis conveniente, sen prexuízo das sancións que puidesen corresponder con ocasión da infracción urbanística constatada por omisión do deber de conservación.
3. Transcorrido o prazo outorgado para o inicio das actuacións necesarias para o cumprimento do ordenado, paralizadas estas logo de haberse iniciado, incumplido o prazo outorgado para a súa terminación ou non cumpridas nos termos ordenados, poderá incoarse procedemento sancionador por infracción urbanística consistente na omisión do deber de conservación, nos termos previstos na Lei 2/2002 de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

CAPÍTULO III EXECUCIÓN SUBSIDIARIA

Artigo 17. Procedemento

1. A execución subsidiaria levarase a cabo baixo a dirección dos técnicos municipais a cargo 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, tales como calas, demolicións de recubrimentos de elementos estruturais, probas de carga ou similares, que sexa preciso realizar para obter un diagnóstico axeitado dos danos existentes no edificio, que permita elaborar un presuposto obxectivo das obras de execución subsidiaria, valoraranse e cobranse 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. O devandito orzamento comunicarse ao propietario para os 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 no devandito prazo, se executarán á súa costa, subsidiariamente.

4. Incumplido o prazo sinalado no parágrafo anterior, dictarase resolución de execución subsidiaria que conterà o importe da valoración das obras a realizar. Este importe será liquidado a conta, e requirido o seu pagamento con antelación á realización das obras, á reserva da liquidación definitiva.
5. Cando se adopten medidas de seguridade por execución subsidiaria e, pola súa complexidade, 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 fidedigna e, de determinarse o carácter urxente da actuación, poderase prescindir da tramitación prevista nos parágrafos precedentes.

Artigo 18. Custos adicionais

1. No suposto de que no transcurso das obras en execución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente xustificadas, resulte necesario o desaloxo provisional dos ocupantes dalgunha ou todas as vivendas do inmovible onde se estea a actuar, procurarase o realoxamento dos ocupantes lexítimos que o necesiten durante o tempo que sexa imprescindible. O custo de dito realoxamento será con cargo á propiedade.
2. Cando, por causas alleas ao desenvolvemento das obras en execución subsidiaria e imputables á propiedade ou aos ocupantes do edificio, estas tivesen que paralizarse, o aumento do custo dos medios auxiliares será con cargo á propiedade.
3. Os gastos aos que se refiren os números precedentes liquidaranse en capítulo adicional ao da execución material das obras.

TÍTULO III DO ESTADO RUINOSO DA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I DA SITUACIÓN DE RUÍNA

Artigo 19. Edificios en estado ruinoso

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, a declarará en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, previa tramitación do expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, salvo inminente perigo que o impedisese.
2. Procederá a declaración da situación legal de ruína dunha construción ou edificación nos seguintes supostos:
 - a) Cando o custo das obras necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.
 - b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.
 - c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación e non estar permitidas polo planeamento ou a lexislación urbanística.
3. As deficiencias referentes a instalacións ou servizos en materia de habitabilidade das vivendas non serán tidas en conta a efectos da declaración en estado ruinoso da edificación, por carecer de relación con dito estado.
4. Cando un edificio se declare ruinoso, o propietario virá obrigado a executar as obras necesarias para que tal estado desapareza, nos prazos que para tal efecto se establezan na declaración.
5. Se o propietario non executara as obras acordadas polo Concello no prazo establecido, executaranse por este ás costas do obrigado.
6. Se existise urxencia e perigo na demora, o Concello ou o Alcalde, por motivos de seguridade poderá dispoñer o necesario respecto á habitabilidade e ó desaloxo do edificio. En todo caso, os gastos ocasionados serán por conta do propietario.

7. A declaración de ruína dun inmovible catalogado no planeamento urbanístico ou incluído no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia non supoñerá a procedencia da súa demolición sen a autorización da Administración competente de acordo co art. 24 da “Ley del Patrimonio Histórico Español (LPHE)” e 41 da Lei do Patrimonio cultural de Galicia (LPCG). Todo iso sen prexuízo da adopción das medidas necesarias, en orde á seguridade do inmovible e dos seus ocupantes.

Artigo 20. Ruína parcial

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

Artigo 21. Obrigas 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 para o 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 a seguridade e estanqueidade das lindeiras, con nomeamento de director técnico das obras, así como copia da fidedigna da notificación aos propietarios dos edificios, construcións e instalacións lindeiras. É requisito imprescindible o informe municipal favorable que fará referencia, cando resulte necesario, ás garantías ou condicións que ordene a normativa de aplicación.

Artigo 22. 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, 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.
2. No que se refire ás consecuencias da declaración de ruína a efectos de demolición, estarase ao establecido no Artigo 19.7 desta ordenanza e ao previsto nas normas do

planeamento de aplicación aos edificios catalogados. Sen prexuízo, nestes casos, da depuración das responsabilidades nas que incorrese a propiedade por incumprimento das súas obrigas de conservación, e do cumprimento do deber de rehabilitar regulado no Capítulo I do Título VI da Lei 9/2002 de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e do establecido ao respecto na Ordenanza Municipal reguladora do rexistro municipal de soares e edificacións para rehabilitar.

Artigo 23. Obras de reparación necesarias

Son obras de reparación necesarias, as obras indispensables para consolidar, asegurar ou substituír os elementos danados que permitan repoñer o edificio ás condicións preexistentes de estabilidade, seguridade constructiva, estanquidade e consolidación estrutural. Para os efectos de avaliar na declaración de ruína o custo das obras de reparación necesarias, as carencias referentes ás dimensións dos patios, ventilación dos cuartos e, en xeral, á carencia de instalacións esixibles pola lexislación específica vixente, non serán tidas en conta por facer referencia á habitabilidade do inmovible e non afectar ao seu estado ruinoso.

Artigo 24. Custo das obras de reparación necesarias

O custo das obras de reparación necesarias determinarase por aplicación do cadro de prezos contido na Base de Prezos Oficial da Construción de Galicia.

Para os efectos de determinar se o custo das obras de reparación supera o 50 por 100 do custo de reposición ou de nova construción da edificación, utilizarase a seguinte fórmula:

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

Onde:

"Pr" é a porcentaxe que sobre o custe de reposición ou de nova construción do inmovible supón o custo de reparación.

"Cr" é o custo das obras de reparación, determinado segundo se indica neste artigo.

"Vr" é o valor de reposición a novo da construción, que se obterá en función do módulo básico de construción (MBC) aplicable ao municipio de Ferrol ao 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 coa súa tipoloxía (uso, clase e modalidade) e coa súa categoría, contido nas citadas Normas, publicadas no Boletín Oficial do Estado.

Se no momento de efectuar a valoración transcorrese máis dun ano dende que se producira a aprobación da última actualización do módulo básico de construción, corríxirase o mesmo por aplicación do índice de prezos do custo da construción polos anos completos transcorridos.

Artigo 25. A ruína técnica.

Considérase que un edificio presenta un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais cando resulte necesario substituílos nunha extensión superior a un terzo da totalidade dos elementos estruturais fundamentais repartidos por todo o edificio.

Elementos estruturais son aquelas partes da edificación concibidas para cumprir unha función portante e resistente recoñecida como tal no cálculo estrutural. En todo caso entenderanse elementos estruturais fundamentais:

- Cimentación de muros.
- Cimentación de pé dereito ou soporte.
- Muros de carga e outros con función estrutural, soportes ou pés dereitos.
- Carreiras ou vigas.
- Forxados de piso.
- Escaleiras.
- Cuberta.
- Cerramentos exteriores.

Enténdese por esgotamento a perda das condicións de elasticidade e resistencia dos elementos estruturais ata o punto de poñer en risco a seguridade do edificio.

A determinación da situación de esgotamento xeneralizado á que se refire este artigo levarase a cabo mediante:

1. O inventario pormenorizado dos elementos estruturais da edificación con expresión da súa contía nas unidades métricas habituais e da proporción de cada un en relación co total, expresada de forma porcentual.

2. A proporción de cada un dos elementos que deba ser reconstruído expresada, igualmente, en forma porcentual.
3. Precisarase a extensión dos danos a reparar mediante a suma dos produtos das porcentaxes a reconstruír de cada elemento, ás que se refire o apartado 2., por as porcentaxes que representa o elemento no total das estruturas, resultantes do inventario ao que se refire o apartado 1.

Artigo 26. 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 arriscada.
3. Que a demora nos traballos de demolición implique un perigo real e inminente para as persoas, bens ou tráfico rodado.

Artigo 27. Obxecto da ruína inminente

1. A declaración de ruína inminente poderá afectar á totalidade da construción ou a parte dela, acordando a súa demolición total ou parcial.
2. No suposto de edificios catalogados ou protexidos e dos declarados bens de interese cultural, a correspondente resolución declarativa de ruína inminente deberá especificar qué partes do edificio deben ser demolidas e que non poderán ser outras que as estrictamente necesarias pola súa perigosidade, tomando as medidas necesarias que garantan o mantemento das características e elementos singulares do edificio preservando os elementos catalogados da súa destrución, mediante o procedemento que no devandito acordo se determine, sen prexuízo, neste caso, da depuración de responsabilidades da propiedade que, por incumprimento das súas obrigas provoque a desaparición de elementos de interese cultural, artístico ou ambiental ou incluído nalgún tipo de catalogación.

Artigo 28. Medidas urxentes

1. Cando unha construción ou edificio ameace ruína inminente con perigo para a seguridade das persoas ou bens ou a integridade do patrimonio arquitectónico catalogado ou declarado de interese cultural, o Alcalde estará habilitado para dispoñer o desaloxo do edificio e adoptar todas as medidas referidas á seguridade da construción incluídas as actuacións excepcionais a desenvolver de modo inmediato tales como apeos ou apuntalamientos da construción ou edificio. As devanditas medidas poderán estenderse, excepcionalmente, á demolición que resulte estrictamente indispensable para protexer valores superiores e, en todo caso, para garantir a integridade física das persoas e para a evitar a derruba ou a demolición total. Estas medidas serán repercutidas a cargo do propietario.
2. A adopción destas medidas non presuporá, nin implicará a declaración de situación legal de ruína urbanística.

CAPÍTULO II DO PROCEDEMENTO DA DECLARACIÓN DE RUÍNA.

Artigo 29. 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 aplicable.

Artigo 30. Iniciación

1. O procedemento para a declaración de ruína iniciarase de oficio ou a instancia de parte interesada.
2. Cando o procedemento se inicie a instancia de interesado acompañaranse os seguintes documentos:
 - a) Datos de identificación do inmovible, plano de situación sobre cartografía oficial e, de ser o caso, escritura de propiedade ou título suficiente que acredite a titularidade e certificación catastral.
 - b) Certificación do Rexistro da Propiedade de titularidade e cargas do inmovible.

- c) Relación de moradores e titulares de dereitos reais sobre o inmovible, se os houberse e, no seu caso, copia dos contratos subscritos pola propiedade con aqueles.
 - d) Informe expedido por facultativo competente, no que se fagan constar as causas nas que se fundamenta a solicitude da declaración de ruína, con expresa mención á situación urbanística do inmovible e, de ser o caso, o seu nivel de protección; planos de planta ou plantas do inmovible, debidamente acoutados; ano de construción; pronunciamento técnico a respecto de se o edificio reúne as condicións de seguridade e habitabilidade suficientes que permitan aos seus ocupantes e terceiros a permanencia nel en tanto se resolve o expediente.
 - e) Memoria con descrición e sinalización das medidas de seguridade que, en razón dos danos descritos no apartado anterior, se adoptasen no edificio ou, no seu caso, as razóns da súa non adopción.
 - f) Acreditación do pagamento das taxas municipais correspondentes
3. O expediente de ruína iniciárase de oficio cando, por denuncia ou inspección e logo de informe técnico, se aprecie que o edificio puidese atoparse nesa situación. En tal caso, abrírase período de información previa no que se requirirá do 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 31. Informes

1. Iniciado o expediente, os servizos técnicos, logo de 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. O devandito informe fará constar igualmente se a construción está afectada por expediente de declaración de ben de interese cultural, a situación urbanística do terreo e a ordenanza de aplicación. En calquera caso se ordenará polo Alcalde a adopción das medidas de seguridade que procedan.
2. A inspección poderá repetirse cantas veces se considere 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 dictames, informes e autorizacións requiridos pola normativa que lles resulte de aplicación, e para o efecto notificaranse á Administración competente as distintas actuacións do expediente desde o seu inicio ata a súa resolución.

Artigo 32. 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, medidas que haberán de manterse ata que conste a súa total reparación ou demolición.

Artigo 33. Alegación

1. Evacuado o informe sinalado no Artigo 31 e ordenada, se é o caso, a adopción das medidas de seguridade necesarias, procederase a comprobar a relación de ocupantes. Así mesmo, darase audiencia aos propietarios se non fosen os promotores do expediente, aos moradores e aos titulares de calquera dereito real inscrito 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, acerca do estado do edificio, 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 de 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 34. Dictame pericial

1. Transcorrido o prazo concedido, e formuladas, no seu caso, as alegacións, os servizos técnicos, no prazo máximo de dous meses, producirán a inspección do inmovible e a emisión do dictame pericial que constará das seguintes partes:
 - a) Descrición do edificio.

- b) Descrición do sistema constructivo e estrutural con relación cuantitativa dos seus elementos estruturais fundamentais.
 - c) Descrición dos danos que presenta o edificio e das súas posibles causas.
 - e) Relación das obras de reparación que precise o edificio, con determinación do grao de esgotamento dos elementos estruturais conforme ao establecido no Artigo 25 desta ordenanza.
 - f) Valoración das obras de reparación que necesite o edificio e valoración do custo de reposición a novo da edificación, de acordo co establecido no Artigo 24 de esta ordenanza.
 - g) Referencia ás circunstancias urbanísticas do edificio e, de ser o caso, ao nivel de protección para el establecido.
 - h) Conclusións e proposta de resolución.
2. A propiedade do inmovible e os seus ocupantes deberán facilitar o acceso ao mesmo dos servizos municipais e, en xeral, deberán adoptar as medidas necesarias para permitir a aqueles a emisión do dictame ao que se refire este artigo.
3. En caso de que o expediente se tramite a instancia de parte, os prazos para a emisión de dictame 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 o momento en que se produza a acta de inspección.

Artigo 35. Trámite de audiencia

Emitido o dictame pericial darase trámite de audiencia aos interesados no expediente, para que no prazo de quince días, prorrogable pola metade do concedido, efectúen as alegacións e presenten os documentos e xustificantes que consideren pertinentes en relación ao dictame pericial mencionado.

Artigo 36. Resolución

O expediente tramitado resolverase conforme á documentación obrante nel, coa adopción dalgún dos seguintes acordos:

- a) Declarar a edificación en estado de ruína, establecendo as medidas necesarias para evitar danos a persoas e bens, pronunciándose sobre o incumprimento ou non do deber de conservación da construción ou edificio e requirindo ao propietario para que no prazo de quince días opte pola demolición do inmovible ou a súa completa rehabilitación, con indicación dos prazos en que deben levarse a cabo as actuacións. Transcorrido o prazo de quince días sen que o propietario se pronuncie ao respecto, entenderase que opta pola demolición.

Se o edificio estivera protexido ou catalogado, estarase ao disposto nas normas do planeamento urbanístico correspondente, no sentido expresado no Artigo 22, e ao establecido pola Lei 16/1985 do Patrimonio Histórico Español e pola Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

Se existise perigo na demora, se acordará a adopción das medidas de seguridade necesarias en relación ao paso de transeúntes, tráfico rodado e mantemento do viario público, e o procedente respecto a o desaloxo dos ocupantes.

- b) Declarar en estado de ruína parte do inmovible, cando a mesma manteña independencia constructiva do resto, nos mesmos termos e cos mesmos pronunciamentos establecidos no apartado anterior.
- c) Declarar que non hai situación de ruína, ordenando a adopción das medidas pertinentes destinadas a manter a seguridade, salubridade e ornato público do inmovible e determinando, en función do dictame pericial emitido polos servicios Técnicos Municipais, as obras de reparación que debe realizar o propietario e o prazo para a súa execución.

Artigo 37. Demolición da edificación

No suposto de demolición da edificación fixarase o prazo no que deberán de iniciarse as obras, previa presentación para licenza do proxecto técnico que, no seu caso, proceda e do nomeamento da dirección técnica. De tratarse dun dos supostos previstos polo planeamento urbanístico ou pola normativa de aplicación nos que o derrubamento se vincula á rehabilitación do inmovible, ambos os dous proxectos presentaranse simultaneamente ou configurando un proxecto único.

Se transcorrido o prazo establecido non se iniciase a demolición, procederase á súa execución subsidiaria nos termos previstos no Artigo 17 desta ordenanza, salvo que concorrese causa legal xustificativa do incumprimento, neste caso o prazo de execución

anterior comezará a contarse dende a súa desaparición, ser prexuízo do mantemento das medidas de seguridade necesarias.

Artigo 38. Notificación

A resolución do expediente notificarase a todos os que foran parte nel e a todos os moradores do inmovible aínda que non comparecesen no mesmo.

Artigo 39. Prazo para resolver e efectos do silencio.

1. O prazo para resolver e notificar a declaración, nos expedientes contradictorios de ruína iniciados de oficio é de seis meses. Transcorrido o prazo sen que recaera e fora notificada resolución expresa, producirase a caducidade do procedemento.
2. O prazo para resolver e notificar a declaración, nos expedientes contradictorios de ruína iniciados a instancia de interesado é de seis meses. Transcorrido o prazo sen que recaera e fora notificada resolución expresa, entenderase denegada a solicitude de declaración de ruína. Para os efectos do cómputo do prazo de tramitación considerarase iniciado o expediente na data de entrada no Rexistro do Concello da documentación completa indicada no Artigo 30.2.

Artigo 40. Responsabilidades

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

Artigo 41. Procedemento en caso de ruína física inminente

1. Corresponde ao Alcalde a declaración de ruína inminente, quen, logo de informe técnico municipal, e por motivos de seguridade disporá, no prazo de vintecatro horas a o necesario en canto ao desaloxo dos seus ocupantes, protección da vía pública, persoas e bens, e as medidas urxentes previstas no Artigo 28 desta ordenanza, a adoptar de modo inmediato, no seu caso nas condicións e co alcance establecido no Artigo 27.2.
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 no prazo de corenta e oito horas ao órgano competente a identidade da dirección facultativa responsable.

3. No suposto de que a construción estivera ocupada, a mesma resolución que declare a ruína inminente ordenará o seu inmediato desaloxo, así como a retirada dos mobles e aparellos cando fose posible.
4. Se houberse oposición ao desaloxo, solicitarase o correspondente mandamento xudicial para a entrada no inmovble. 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 na devandita data, inmediatamente despois de efectuado o desaloxo, procedéndose á execución subsidiaria se o propietario non o fixese nese momento ou se houberse renunciado previamente a facelo.

Artigo 42. Trámite de audiencia

Dada a urxencia e perigosidade da situación de ruína inminente, prescindirase do trámite de audiencia. O Alcalde dará conta da resolución que adopte á Xunta de Goberno Local.

Artigo 43. Execución subsidiaria ou expropiación

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

Igualmente o Concello poderá iniciar o expediente expropiatorio do inmovble tras a desatención de tres requirimentos sucesivos de execución da obra de demolición ou -de ser o caso- da rehabilitación forzosa, conforme ao establecido no art. 100 da Lei 8/2012, de 29 de xuño, de Vivenda de Galicia.

TÍTULO IV DA MELLORA DA ACCESIBILIDADE ÁS VIVENDAS E LOCAIS EXISTENTES

CAPÍTULO I INTERVENCIÓNS DE MELLORA DA ACCESIBILIDADE.

Artigo 44. A regulación das intervencións de mellora da accesibilidade

No que se refire á mellora da accesibilidade ás vivendas e aos locais existentes, a presente Ordenanza ten por obxecto a regulación das circunstancias urbanísticas e constructivas das intervencións de reforma dirixidas á mellora das condicións de accesibilidade aos edificios existentes de uso predominante residencial colectivo, inseridas no marco da lexislación vixente e do planeamento urbanístico.

Igualmente a ordenanza contempla medidas dirixidas ao fomento do desenvolvemento das referidas intervencións, regulando a posibilidade de ocupar o dominio público naqueles casos excepcionais en que tal necesidade quede acreditada, e establecendo os criterios e o procedemento da expropiación forzosa para a ocupación dos elementos privativos de vivendas e locais que deban ser ocupados por resultar indispensables para a instalación de servizos comúns, conforme á lexislación vixente.

Artigo 45. Ámbito de aplicación

Con carácter xeral esta ordenanza é de aplicación aos edificios de uso predominante residencial colectivo, sen prexuízo da existencia nos mesmos doutros usos de carácter complementario, que se teñan construído con licenza urbanística anterior á entrada en vigor do Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aprobou o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

Artigo 46. Ámbito de exclusión

O presente Título IV desta ordenanza non é de aplicación ás obras de nova edificación nin as de reestructuración no seu grao máximo, definidas na Normativa urbanística do plan xeral municipal vixente.

Artigo 47. Condicións especiais da intervención de mellora

Os edificios que resulten parcialmente incompatibles co planeamento conforme ao establecido na lexislación urbanística, poderán acollerse ao previsto nesta ordenanza como obras de mellora das contempladas no art. 103.3. da Lei 2/2002. Sen prexuízo de

que, se o réxime de fóra de ordenación que lle resulte de aplicación así o establece, a posible revalorización que a execución das devanditas obras poidan supoñer para o inmovible ou os seus elementos privativos non poda ser considerada nunha eventual expropiación.

Artigo 48. Cumprimento de parámetros urbanísticos

Coas salvidades que expresamente se citan nesta ordenanza, os parámetros urbanísticos e normas xerais de edificación e usos a considerar serán os descritos nos documentos urbanísticos vixentes nos termos que resulten de aplicación.

Aos efectos desta ordenanza, as rampas, plataformas elevadoras e os ascensores, cos elementos de distribución e acceso a eles estritamente necesarios, terán a consideración de instalacións da edificación existente. Si ben as instalacións e obras expresamente destinadas á mellora da accesibilidade non supoñen aumento da superficie edificable, aquelas outras que representen un incremento do aproveitamento lucrativo só serán autorizadas se o planeamento de aplicación o permitira.

Artigo 49. Obras en edificios catalogados

As intervencións de mellora da accesibilidade nos edificios incluídos nos Catálogos urbanísticos do planeamento municipal e do planeamento de desenvolvemento vixente, requirirán a previa presentación e aprobación, polo órgano que ten establecida a competencia para a concesión de licenza, do Estudo Previo contemplado no Art. 63 desta ordenanza. A autorización das citadas intervencións estará condicionada á preservación e o mantemento de tales inmovibles nas condicións determinadas pola regulación de protección que sexa de aplicación e, en todo caso, supeditarase á determinación e execución das medidas que se consideren necesarias para a súa debida integración.

Artigo 50. Ocupación de partes das vivendas e dos locais

A ocupación de aquelas partes de pisos ou locais de edificios destinados predominantemente ao uso residencial e constituídos en réxime de propiedade horizontal, que resulten indispensables para a instalación dos servicios comúns de mellora das condicións de accesibilidade contemplados na lexislación vixente e que estean previstos en plans, programas e instrumentos de rehabilitación, como en esta ordenanza, e en todo caso, a ocupación indispensable para as instalacións dos ascensores se declara necesaria para a súa expropiación segundo o procedemento regulado no Capítulo IV deste Título, en beneficio da comunidade de propietarios

conforme ao establecido no artigo 111da Lei 2/2012, de 4 de marzo, de Economía Sostible, sempre que se cumpran as seguintes condicións:

- a) Que resulte inviable técnica ou economicamente calquera outra solución.
- b) Que quede garantido o respecto da superficie mínima e os estándares requiridos para os locais, vivendas e espazos comúns dos edificios.

Artigo 51. Ocupación do dominio público

1. As intervencións de mellora das condicións de accesibilidade que requiran a ocupación de terreos de dominio público, estarán suxeitas á previa autorización para a ocupación privativa dos terreos. Esta autorización terá carácter excepcional, e só será considerada cando se garanta suficientemente que non se produce perda na funcionalidade do dominio público e quede garantida a superficie mínima e os estándares requiridos para os espazos libres e as dotacións públicas. A súa eventual autorización realizarase conforme aos procedementos previstos na lexislación de réxime local. Con carácter xeral, a ocupación finalizará cando o edificio sexa substituído, ou ben cando por razóns de interese público acreditadas no correspondente expediente se considere necesaria a súa extinción. En ambos os dous casos, coa extinción da autorización, o seu titular procederá á desocupación do dominio público e á restitución ao seu estado orixinal. A extinción da autorización non xerará dereito a indemnización por ningún concepto.
2. A ocupación de terreos do dominio público será a indispensable para as instalacións dos servicios comúns de mellora da accesibilidade, requiríndose a xustificación consistente de que resulta inviable técnica e economicamente calquera outra solución.
3. En edificios destinados predominantemente ao uso de vivenda, constituídos en réxime de propiedade horizontal, a instalación dos servicios comúns de mellora da accesibilidade e, en todo caso as instalacións dos ascensores, que sendo legalmente esixibles estean previstos en plans, programas e instrumentos de rehabilitación, como en esta ordenanza, son causa suficiente para a desclasificación das superficies indispensables de espazos libres ou de dominio público que deban ser ocupadas para a dita instalación, e de ser o caso, para a súa desafectación e o posterior alleamento ás comunidades de propietarios.
4. As instalacións do ascensor tales como vestíbulos, mesetas, e accesos ás vivendas obxecto da desclasificación como espazo libre e, no seu caso, da desafectación do

dominio público, non serán computables en ningún caso como volume edificable, nin aos efectos de distancias mínimas a lindeiros, edificacións ou á vía pública. Sen embargo, en ningún caso a ocupación privativa do dominio público por obras de mellora das condicións de accesibilidade reducirá os itinerarios peonís do espazo público ou de uso público exterior aos que se incorpora, a dimensións inferiores ás definidas polo Decreto 35/2000, atendendo aos parámetros de accesibilidade do seu Anexo I: Código de Accesibilidade, e demais normativa de aplicación. Ademais, respectará as licenzas para entrada e saída de vehículos.

A súa execución e deseño se realizarán de tal maneira que non cree problemas de detección ao colectivo de persoas con deficiencias visuais, polo que a súa localización se pegará a fachada, afectando o menos posible ao itinerario libre peonil, sen ofrecer elementos voados que non poidan ser detectables co bastón e establecendo as medidas necesarias de identificación nos pavimentos.

5. En caso de que a afectación ao dominio público levase á alteración das infraestruturas ou do viario rodado ou peonil, os custos da modificación dos seus trazados será custeado polo beneficiario.
6. Os titulares da autorización para a ocupación estarán obrigadas a realizar as necesarias labores de mantemento, limpeza e conservación en debidas condicións de seguridade e ornato do elemento para o que se outorgou.
7. O Concello instruirá o expediente correspondente á autorización para a ocupación privativa do dominio público, unha vez informado favorablemente o expediente correlativo da licenza de obras, sen que se poida conceder esta última sen a previa autorización aludida. Desta forma, a resolución administrativa pola que se conceda a licenza de obras incluírá, ademais das súas propias condicións particulares, aquelas que se deduzan da autorización para a ocupación privativa do dominio público. Procederase de igual modo coas autorizacións de ocupacións non permanentes de instalacións móbiles que, pola súa natureza, representan unha incidencia circunstancial na funcionalidade e diminución das superficies dos espazos libres.

CAPÍTULO II OBRAS E INSTALACIÓNS PARA A MELLORA DA ACCESIBILIDADE

Artigo 52. Clasificación dos elementos que melloran a accesibilidade en edificios existentes

As actuacións máis comúns a realizar no edificio para a eliminación das barreiras arquitectónicas existentes constituídas normalmente por distintos treitos de chanzos e escaleiras, clasifícanse atendendo á súa especificidade técnica e constructiva:

1. Ramplas de accesibilidade.
2. Elementos mecánicos de translación vertical ou oblicua que atendendo ás súas características técnicas clasifícanse en:
 - . Plataformas elevadoras de translación vertical ou oblicua.
 - . Ascensores.

Atendendo ás limitacións derivadas da intervención en edificios existentes, as estruturas e os dispositivos mecánicos deberán ir acompañados das medidas complementarias (timbres, aperturas de portas de baixa presión, etc.), que faciliten a accesibilidade ás persoas con mobilidade reducida.

Sección 1ª As ramplas

Artigo 53. Emprazamento das ramplas

As ramplas son os elementos constructivos de obra ou prefabricados que serven para salvar pequenas diferencias de cota en chanzos presentes na aliñación da edificación e/ou no interior dos portais ata alcanzar a meseta de acceso ao corpo de comunicación vertical ou mesmo unha meseta intermedia. En función da súa situación diferenciaranse:

1. Ramplas no interior do edificio
Poderán implantarse ramplas no interior da edificación, nas zonas comúns, para mellorar a accesibilidade dos residentes. Igualmente poderán instalarse en espazos privativos das vivendas e dos locais para servizo propio, con igual finalidade. A implantación de ramplas para o servizo común dos residentes poderá acollerse ao réxime de expropiación previsto nesta ordenanza sempre e cando concorran as circunstancias contempladas no Art.50 desta ordenanza.

2. Ramplas exteriores á edificación

Cando resulte inviable técnica ou economicamente a localización das ramplas necesarias dentro do edificio, poderá solicitarse a súa situación no exterior, tanto ocupando espazos privados de uso público como ocupando a vía pública, sempre que as dimensións do espazo público o permitan. Estas actuacións quedarán suxeitas, en todo caso, á pertinente resolución municipal respecto da ocupación da vía pública, atendendo á preeminencia do interese público.

De resultar autorizada, a solución adoptada deberá estar formalmente integrada coa fachada do edificio no referente á forma e dimensións, aos materiais empregados e á resolución dos problemas de accesibilidade ao edificio. A combinación dos criterios funcionais e compositivos fundamentará a valoración da proposta.

No caso de ocupación de espazos públicos, o Concello poderá normalizar as solucións de aplicación, sinalando os materiais, tratamento e condicións constructivas, funcionais e formais que resulten de obrigada utilización, igualmente poderá establecer a condición móbil da rampla, definindo as solución de ancoraxe e fixación, e mesmo a utilización en horario determinado que levará consigo a obriga do titular da autorización de retirar a rampla e almacenala dentro do edificio ou local fóra do horario establecido para a súa utilización.

As ramplas atenderán coa maior adecuación posible, en canto a deseño e características, aos criterios técnicos e aos parámetros contidos no Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, e no Código Técnico da Edificación. Téndose en consideración que o carácter de edificios existentes condiciona a súa aplicación á compatibilidade coa natureza da intervención -de mellora das condicións previas de accesibilidade sen incidencia na modificación da configuración do edificio, nin en número de vivendas nin na súa superficie-, coa súa viabilidade técnica e económica e co grao de protección dispensado ao edificio.

Artigo 54. Xustificación da solución adoptada

As propostas de intervención e os proxectos técnicos deberán xustificar a elección do emprazamento escollido para a rampla.

Pola súa excepcionalidade, a opción pola implantación en solo de uso público requirirá da presentación dun Estudo Previo dos previstos no Art.63 desta ordenanza, onde se achegarán os detalles e razóns que acrediten a inviabilidade do seu emprazamento no

interior do edificio e xustifique a adecuación do seu emprazamento e o cumprimento das condicións requiridas polo Art. 51 desta ordenanza.

Os servizos técnicos municipais, previamente á concesión da licenza, poderán solicitar a información que consideren necesaria co obxecto de perfeccionar a proposta en canto á súa situación definitiva.

Sección 2ª As plataformas elevadoras

Artigo 55. Definición e clasificación

As plataformas elevadoras son unha axuda técnica caracterizada pola sinxeleza da súa instalación e a escasa afección a elementos estruturais; non obstante só se empregarán cando non haxa outra solución técnica ou economicamente viable.

En función do seu desprazamento clasifícanse en verticais ou oblicuas ou salvaescaleiras; primarase a colocación das primeiras sobre as segundas para potenciar a autonomía persoal das persoas con problemas de mobilidade.

Artigo 56. Características técnicas e emprazamento

As plataformas cumprirán, en canto a deseño e características técnicas, os parámetros contidos na normativa de aplicación e no seu regulamento específico en vigor.

En canto ao seu emprazamento, estarase ao establecido para as ramplas nos artigos 53 e 54 desta ordenanza.

Procurarase que as plataformas garantan o maior nivel de autonomía persoal, minimizando a intervención de terceiras persoas.

Pola súa excepcionalidade, a opción pola implantación en solo de uso público requirirá da presentación dun Estudo Previo dos previstos no Art.63 desta ordenanza , onde se achegarán os detalles e razóns que acrediten a inviabilidade do seu emprazamento no interior do edificio e xustifique a adecuación do seu emprazamento e o cumprimento das condicións requiridas polo Art. 51 desta ordenanza.

Sección 3ª Os ascensores

Artigo 57. Emprazamento dos novos ascensores

A intervención de mellora da accesibilidade mediante a instalación de ascensores en edificios existentes, poden presentar as seguintes situacións:

1. Localización do ascensor no interior do edificio.

Comprende as actuacións posibles que non modifican o sólido capaz orixinal do edificio, non se altera o fondo edificado do inmovible, nin as fachadas, nin se produce unha distorsión perceptible dende o exterior, salvo a eventual aparición do casetón da maquinaria en planos de cuberta. Contémpanse as seguintes situacións:

- 1.1. En caixa de escaleira. Situación con afectación de elementos comúns que, ocasionalmente, pode afectar a espazos privativos de diferente uso.
- 1.2. En patio interior. Situación que comprende tanto os patios de luces como os patios abertos a fachadas, pero sempre inscrito nos que configuran as fachadas orixinais do edificio.
- 1.3. En situacións especiais. Outras situacións concretas e singulares que, de producirse deberán explicarse e xustificarse convenientemente no proxecto.

2. Emprazamento do ascensor no exterior do edificio.

Comprende as actuacións posibles que modifican o sólido capaz orixinal do edificio, xeralmente pola adición de corpos de carácter vertical adosados a calquera das súas fachadas exteriores, alterando así a volumetría orixinal. As devanditas situacións poden ser:

- 2.1. Sobre espazo libre privado. Conforme á tipoloxía edificatoria do edificio obxecto de intervención, a afectación pode resultar de moi diferente natureza. En consecuencia, a análise dos parámetros urbanísticos aplicables e a súa eventual acomodación só pode considerarse a partir do coñecemento concreto da proposta de intervención e á luz dos preceptos da presente ordenanza.

Cando resulte inviable técnica ou economicamente a localización do ascensor en calquera das situacións no interior do edificio descritas con anterioridade, poderá solicitarse e, de ser o caso, autorizarse a súa situación no exterior ocupando espazos libres privados e adosados ás fachadas da edificación, sempre que as dimensións do espazo libre o permita.

De resultar autorizada, a solución adoptada deberá estar formalmente integrada coa fachada do edificio no referente á forma e dimensións da caixa do ascensor, aos materiais empregados e á resolución dos problemas de accesibilidade ao edificio. A combinación dos criterios funcionais e compositivos fundamentará a valoración da proposta que estará recollida nun Estudo Previo dos regulados nesta ordenanza.

- 2.2. Sobre espacio libre de dominio público. Situación excepcional na que a localización da instalación propónse sobre terreos de dominio público e que queda suxeita á pertinente autorización para a súa ocupación privativa, que requirirá do cumprimento estrito das condicións establecidas no Art. 51 desta ordenanza.

Artigo 58. Xustificación da solución adoptada

Salvo que se opte pola implantación en caixa de escaleiras con dimensión e capacidade suficiente, con exclusiva afectación aos espazos comúns e que non requira da afectación de espazos privativos, a implantación de novos ascensores requirirá en todos os restantes casos a elaboración dos Estudos Previos aos que alude o Art. 63 desta ordenanza. O Estudo Previo deberá xustificar de forma razoada a elección da localización escollida para o ascensor. Esta xustificación deberá desenvolverse seguindo a orde de posibles localizacións descrita no artigo anterior, de forma sucesiva, achegando e detallando as razóns que, no seu caso, impidan a elección de cada situación das enunciadas, ata alcanzar aquela que se xustifique como máis axeitada; xustificación que no caso de concluír o emprazamento no exterior do edificio, e singularmente en espazos libres de uso e/ou dominio público, deberá acreditar a inviabilidade técnica ou económica da localización do ascensor en calquera das situacións posibles no interior do edificio.

Á vista dos argumentos achegados no Estudo Previo, os servizos técnicos municipais poderán requirir a información ou documentación complementaria que consideren precisa sobre calquera dos emprazamentos posibles, co obxecto de perfeccionar a proposta en canto á súa localización definitiva.

Artigo 59. Dimensións dos ascensores

As dimensións das cabinas dos ascensores axustaranse aos criterios de accesibilidade e practicabilidade recollidos na lexislación vixente. Non obstante, se razóns de tipo estrutural, de forma, de carácter patrimonial ou económicas impidisen o estrito

cumprimento daquelas dimensións, poderán adoptarse outras que satisfagan as necesidades concretas dos usuarios.

Cando as intervencións de mellora das condicións de accesibilidade requiran da expropiación de bens privativos, o establecido no parágrafo anterior haberá de poñerse en relación co establecido no Capítulo IV. Actuación mediante expropiación, deste Título.

Sección 4ª Condicións constructivas

Artigo 60. Condicións das intervencións en materia de accesibilidade na edificación

Os proxectos de mellora das condicións de accesibilidade que inclúan a dotación de novas instalacións mecánicas, ou reforma das instalacións existentes (como ampliación do percorrido, por exemplo), deberán complementarse con todas as accións ou intervencións, tecnicamente posibles e recomendables para minimizar ou eliminar as barreiras arquitectónicas existentes no edificio e mesmo nos posibles percorridos que, por espazos libres privados, deban percorrerse ata o ingreso no inmovible.

Así, o desembarco das distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común do edificio. Sempre que sexa técnica e tipoloxicamente posible haberá de garantirse o acceso á cabina do ascensor a través de itinerarios practicables tanto dende a rúa coma dende a entrada a cada vivenda a través de itinerarios, segundo a definición establecida en vixente en materia de accesibilidade, salvo que razóns de tipo estrutural, de forma, patrimoniais ou económicas impidan o estricto cumprimento de calquera de aqueles e sempre coa debida xustificación técnica que acreditará a natureza e o grao da aproximación máxima posible ás condicións requiridas normativamente.

Así mesmo, procurarase que as condicións de accesibilidade alcancen ás plantas destinadas a rochos, prazas de aparcamento ou outros elementos comúns. Non obstante, o criterio interpretativo deste apartado non virá nunca a esixir a prolongación das obras de accesibilidade a estas plantas ou elementos comúns se non fose necesario.

Excepcionalmente, e previo informe dos servizos técnicos municipais, poderán autorizarse modificacións no trazado das escaleiras (chanzos compensados, anchos puntuais no percorrido e outras) non estrictamente axustadas ás disposicións específicas en materia de accesibilidade, pero sempre atendendo ao perfeccionamento

que, nesta materia, supón para o edificio en xeral as obras de mellora ou a dotación de novas instalacións mecánicas.

Artigo 61. Condicións das intervencións en materia de protección contra incendios

As obras de mellora das condicións de accesibilidade non poderán provocar modificacións en elementos constructivos regulados pola normativa vixente en materia de protección contra incendios que menoscaben, reduzan ou contradigan os criterios de interpretación desta. A tal efecto, no período de tramitación da licenza urbanística de obras, incorporaranse ao expediente os informes emitidos polos servizos técnicos municipais competentes, en materia de protección contra incendios, que se consideren oportunos.

Se o edificio obxecto de intervención amparada por esta ordenanza carecese de iluminación de emerxencia e sinalización, ou de medios de extinción de incendios, ou se os existentes non alcanzasen os niveis de seguridade mínimos estimados, o propio proxecto técnico deberá propoñer a dotación daqueles conforme á normativa vixente en materia de protección contra incendios. En calquera caso, os servizos técnicos municipais poderán esixir a adopción destas e outras medidas correctoras que, co fin sinalado, se xulguen convenientes.

As obras de mellora das condicións de accesibilidade que se realicen no exterior do inmovible (instalacións de ascensor, plataformas elevadoras, dotación de ramplas de acceso, e outras) non poderán menoscabar as condicións de aproximación dos vehículos de emerxencia ao ámbito do propio edificio ou aos seus lindantes, nos termos da lexislación vixente.

Artigo 62. Condicións das intervencións en materia de iluminación e ventilación

A mellora das condicións de accesibilidade non deberán de supoñer mingua das condicións de iluminación e ventilación preexistentes ou, no seu caso, daquelas mínimas que resultasen das normas de edificación e os seus criterios de aplicación para edificios existentes. Así, os Estudos Previos, aos que alude o Art. 63, propoñerán as solucións constructivas oportunas para garantir o cumprimento do indicado anteriormente.

Só en casos excepcionais, nos que resulte tecnicamente acreditada a imposibilidade de satisfacer algún dos requirimentos de iluminación e/ou ventilación, o propio proxecto técnico poderá propoñer solucións alternativas ou complementarias que mitiguen estas

carencias, co obxecto de sometelas á consideración dos servizos técnicos municipais e á tramitación que resulte procedente conforme á regulación vixente.

CAPÍTULO III DOCUMENTACIÓN E TRAMITACIÓN

Artigo 63. Estudo Previo

Estarán sometidas a Estudo Previo as actuacións de mellora da accesibilidade nos seguintes casos: implantación de ramplas ou plataformas elevadoras no exterior do edificio; instalacións de novos ascensores, excepto os que se sitúen en caixa de escaleiras con dimensión e capacidade suficiente con exclusiva afectación aos espazos comúns e que non requiran da afectación de espazos privativos; todas as actuacións de mellora da accesibilidade en edificios catalogados, conforme ao establecido no Art. 49 desta ordenanza.

Para os efectos de aplicación dos artigos anteriores, cando a instalación do ascensor se realice adosada á fachada, a súa autorización estará supeditada á elaboración dun Estudo Previo individualizado que presente o estudo do tratamento formal, compositivo, distributivo e constructivo do novo corpo que se pretende para acoller a caixa de ascensor e os seus complementos funcionais, en relación coas fachadas do edificio ao que se adosa, e que xustifique a viabilidade da instalación en relación co incidente sobre os condicionantes urbanísticos do seu ámbito inmediato, xunto coa restante documentación, xustificacións e análises requiridos nesta ordenanza. Cando o edificio existente forme parte dun conxunto unitario, a solución que se defina no Estudo Previo para a primeira intervención a realizar, poderá adoptarse polo Concello como modelo para as seguintes instalacións que se soliciten dentro do ámbito do citado conxunto, para garantir a unidade do proxecto.

Cando as obras de mellora das condicións de accesibilidade afecten a un edificio incluído nos catálogos de protección do planeamento municipal ou dos plans de desenvolvemento, deberá acometerse a elaboración dun Estudo Previo individualizado que, ademais de incluír as xustificacións da solución adoptada previstas nos Arts. 54, 56, 57 e 58, aborde o tratamento formal, compositivo, distributivo e constructivo das actuacións previstas atendendo á súa compatibilidade e debida integración cos valores patrimoniais obxecto de protección, e acredite e garanta o cumprimento da normativa de protección que sexa de aplicación, co obxecto de sometelo á consideración do servizo técnico municipal, e dos órganos asesores e administrativos competentes que deban informar e/ou autorizar en razón da materia.

O Estudo Previo deberá ir subscrito por un titulado superior facultado para a redacción do proxecto e constará, como mínimo, da seguinte documentación:

- . Memoria descritiva do edificio e das súas características constructivas.
- . Documentación fotográfica dos alzados, no caso de que a intervención teña incidencia neles.
- . Memoria xustificativa da solución técnica prevista, coa descrición dos materiais de execución e acabados para unha correcta comprensión e visualización da proposta, así como a documentación da súa viabilidade técnica e das memorias xustificativas necesarias para acreditar o cumprimento das condicións establecidas no Título III desta ordenanza.
- . Documentación gráfica de estado actual constituída por: planos acoutados de planta descritivos da distribución; planos dos alzados (de ser o caso); planos de seccións.
- . Documentación gráfica do estado reformado constituída por: planos de planta acoutados descritivos da proposta de intervención e da nova distribución ; planos dos alzados reformados (de ser o caso); planos de seccións reformadas. Sen prexuízo de que os servicios técnicos municipais poidan requirir outra para a correcta comprensión da solución volumétrica e funcional adoptada e a súa relación co ámbito circundante.

Na análise do Estudo Previo, os servicios técnicos municipais non só avaliarán a intensidade da intervención nos elementos suxeitos a conservación, a súa acomodación ás normas específicas e os seus efectos no espazo público (de ser o caso), senón que tamén poderán propoñer a desestimación daqueles deseños que, desmerezan a edificación sobre a que se pretenda intervir ou incidan negativamente na imaxe urbana da edificación e do seu contorno. Igualmente poderán instar do interesado a mellora da proposta, nos termos que se consideren precisos, para o cumprimento da normativa vixente. A resolución administrativa poderá aprobar o Estudo Previo incluíndo as condicións que se consideren pertinentes e que serán de obrigado cumprimento no futuro proxecto técnico, ou desestimar a proposta de intervención.

Artigo 64. Procedemento

Para os efectos da tramitación da licenza urbanística estarase ao disposto na lexislación vixente aplicable, ao establecido na normativa urbanística do plan xeral de ordenación municipal e do planeamento de desenvolvemento no que resulte de aplicación, e no previsto na presente ordenanza. Cando a intervención de mellora afecte á fachada do edificio ou aos espazos de dominio e/ou uso públicos, se solicitarán cantos informes e autorizacións sectoriais resulten necesarios.

En caso de que o contido da proposta incidise sobre bens de titularidade municipal ou de dominio e uso público, o silencio administrativo, de producirse, entenderase desestimatorio a todos os efectos.

Artigo 65. Solicitude e documentación a presentar

A solicitude de licenza urbanística de obras para a mellora das condicións de accesibilidade en edificios existentes de uso predominante residencial colectivo, presentarase acompañada do pertinente proxecto técnico, asinado por técnico con especialidade e competencia e visado polo colexio profesional correspondente.

1. Identidade.

A solicitude a presentar identificará con precisión á persoa que solicite a licenza municipal de obras, indicando en nome e representación de quen a efectúa.

2. O proxecto técnico.

O proxecto técnico, ademais da documentación esixible pola normativa vixente, deberá conter a seguinte documentación:

- . Memoria descritiva do edificio e das súas características constructivas.
- . Xustificación da solución adoptada, para acreditar nos termos requiridos, o cumprimento das condicións establecidas no Título III desta ordenanza.
- . En caso de que se tramitase o Estudo Previo presentarase unha copia do informe final municipal.
- . Documentación fotográfica descritiva do estado actual correspondente á área de actuación.
- . Documentación gráfica precisa que identifique con claridade a parcela receptora do edificio obxecto de intervención.
- . Documentación gráfica descritiva do estado actual de cada planta afectada pola intervención, constituída por: planos de planta descritivos da distribución e os usos; planos de cotas; planos de alzados e seccións.
- . Documentación gráfica descritiva do estado reformado de cada planta afectada pola intervención, constituída por: planos de planta descritivos da distribución e os usos; planos de cotas; planos de alzados e seccións.
- . Descrición escrita detallada da solución proposta e das súas características técnicas.
- . Canta outra información se considere relevante para a correcta definición do propósito do proxecto.

3. Concrecións dos proxectos técnicos.

Cando a intervención de mellora alcance a patios do inmovible, deberá achegarse documentación gráfica na que se reflicta a distribución de todas as vivendas e o resto de locais que abran ocios ao patio afectado para verificar a incidencia da instalación do ascensor nas condicións de hixiene das devanditas vivendas. A documentación conterá, como mínimo: expresión dos usos, superficies útiles e superficie dos ocios de cada dependencia que abra ao devandito patio. Cando non fose posible obter datos da situación actual dalgunha vivenda ou local, e así se xustifique por quen solicite a licenza, achegaranse os datos do local ou vivenda correspondentes ao proxecto que foi obxecto de licenza municipal.

Cando a intervención de mellora alcance, aínda que parcialmente, a plantas, locais ou espazos privativos das vivendas ou destinados a usos diferentes do residencial, achegarse documentación gráfica suficiente que describa, con precisión, a intensidade da reforma necesaria nestes, as afeccións, solucións constructivas e os parámetros urbanísticos de aplicación, con especial mención ao cumprimento das condicións mínimas de programa e habitabilidade en todas e cada unha das vivendas ou locais afectados como consecuencia da intervención.

Cando a intervención de mellora da accesibilidade afecte ou se adose á fachada do edificio, deberá achegarse plano de localización no que se representen os percorridos peonís e rodados existentes (acoutados) e se defina a incidencia do elemento proxectado sobre estes. Así mesmo, deberá representarse a separación aos lindeiros e a outros edificios.

Artigo 66. Documentación sobre condicións previas do solo e/ou da edificación obxecto da mellora

1. Deberase achegar certificación literal do acordo de instalación do elemento de mellora, acreditándose o cumprimento do establecido na lexislación de propiedade horizontal ou no seu caso na Lei 15/1995 sobre límites do dominio de inmovibles para eliminar barreiras arquitectónicas ás persoas con discapacidade, e na Lei 2/2011 de Economía Sostible. A devandita certificación será expedida polo Secretario/a da Comunidade de Propietarios.
2. En relación coa titularidade dos espazos a ocupar polo futuro elemento de mellora de accesibilidade, determinarase o seu carácter público ou privado e, neste último caso, a súa natureza común ou privativa.

3. Manifestarase expresamente a existencia, no seu caso, de dereitos de uso e/ou desfrute por parte de terceiros.
4. Porase de manifesto a dispoñibilidade, ou non, da totalidade dos bens e dereitos afectados pola instalación dos elementos de mellora de accesibilidade previstos polo proxecto, achegando, no seu caso, o compromiso dos particulares afectados de efectuar aquela cesión ou transmisión.

CAPÍTULO IV ACTUACIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN

Artigo 67. Supostos de expropiación

1. Considérase que concorre causa de utilidade pública e interese social para o exercicio pola administración municipal da potestade expropiatoria así como para a ocupación temporal dos terreos e partes de pisos ou locais de edificios destinados predominantemente ao uso de vivenda e constituídos en réxime de propiedade horizontal afectados polas obras necesarias ou as instalacións precisas para o cumprimento da normativa en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, cando se dean as circunstancias previstas no art. 99 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia e no artigo 111 da Lei 2/2011, do 4 de marzo, de Economía Sostible, resulte acreditada a inviabilidade técnica e económica de calquera outra solución e quede garantido o respecto da superficie mínima e os estándares esixidos para locais, vivendas e espazos comúns dos edificios.
2. A expropiación afectará unicamente a aqueles elementos privativos ou comúns, ou á parte deles, estrictamente necesarios para a realización das devanditas actuacións, podendo ser beneficiarias da mesma as propias comunidades de propietarios.
3. No caso de que se acredite que, unha vez autorizadas mediante a correspondente licenza municipal, non poden executarse as ditas obras por non dispoñer da totalidade dos bens e dereitos afectados total ou parcialmente por elas, a autoridade municipal competente poderá acordar a incoación do correspondente expediente de expropiación a petición de quen vaia a ser o beneficiario ou beneficiaria da mesma.
4. Con carácter xeral, a expropiación poderá alcanzar á totalidade dos bens e dereitos afectados polas obras e instalacións de accesibilidade autorizadas. Sen embargo, só quedarán afectados aqueles que, nos prazos establecidos de execución, non se encontren a disposición da persoa beneficiaria.

5. No caso de que os bens e dereitos privativos afectados por unha expropiación estiveran adscritos ao exercicio dunha actividade industrial, comercial, hostaleira ou de prestación de servizos, o proxecto técnico razoará a situación proposta e procurará que a afectación sexa a mínima indispensable.

Artigo 68. Consulta ao Concello

A persoa ou entidade promotora das obras para dotar de accesibilidade ao edificio poderá formular consulta diante do Concello, que inclúa os datos necesarios para coñecer da viabilidade da expropiación no caso concreto e para apreciar as circunstancias ás que debería adaptarse a mesma.

Esta consulta poderá formularse con anterioridade ou con posterioridade á concesión da correspondente licenza de execución das obras e instalacións de accesibilidade previstas.

A consulta incluírá una estimación técnica sobre o valor económico dos bens e dereitos afectados pola expropiación.

Artigo 69. Solicitud de expropiación

1. A solicitude de iniciación do expediente de expropiación será presentada ben pola Comunidade de Propietarios, ben polas persoas habilitadas na Lei 15/1995, de 30 de maio, sobre límites do dominio sobre inmobles para eliminar barreiras arquitectónicas ás persoas con discapacidade, conforme ao procedemento establecido nesa lexislación, resultando en todo caso beneficiaria da expropiación a dita Comunidade de Propietarios.
2. Toda solicitude de intervención mediante expropiación coa finalidade de dotar de accesibilidade a un edificio de uso predominante residencial colectivo, deberá conter a xustificación coa precisión necesaria que avale o recurso ao dito sistema de intervención, así como o cumprimento das obrigas atribuíbles ás persoas beneficiarias, conforme ao establecido na vixente lexislación de expropiación forzosa.
3. Para os efectos do disposto no parágrafo anterior, a solicitude de iniciación do expediente de expropiación conterá como mínimo os seguintes elementos:
 - 3.1. Xustificación da procedencia legal da expropiación, indicando a necesidade de executar determinadas obras e actuacións e, no seu caso, de implantar as

correspondentes instalacións mecánicas ou de calquera outra natureza, coa finalidade de dar acceso ás edificacións e vivendas afectadas en cada caso.

Esta xustificación incluírá a da lexitimación da persoa solicitante, en cumprimento do establecido na Lei de Propiedade Horizontal, na Lei 15/1995, de 30 de maio, sobre límites do dominio sobre inmobles para eliminar barreiras arquitectónicas ás persoas con discapacidade, e mesmo na Lei 2/2011 de Economía Sostible.

- 3.2. Xustificación da idoneidade da solución de accesibilidade proposta, tanto no relativo ás súas condicións técnicas como ás súas afeccións á edificación e ao contorno. Deixando acreditada a inviabilidade técnica e económica de calquera outra solución e garantindo o respecto da superficie mínima e os estándares esixidos para locais, vivendas e espazos comúns dos edificios.
- 3.3. Acreditación da obtención da previa e correspondente licenza municipal para a execución das obras e actuacións previstas, así como da imposibilidade de iniciar as mesmas no prazo establecido na licenza, por non dispoñer da totalidade dos bens e dereitos afectados por aquelas.
- 3.4. Relación dos bens e dereitos afectados pola expropiación proposta, con indicación expresa da incidencia nos mesmos e relación dos seus titulares.
- 3.5. Condicións de promoción das obras, incluíndo a información que permita coñecer as circunstancias en que se produce a promoción, en particular os supostos de existencia de desacordos das persoas afectadas pola expropiación en relación coas obras proxectadas.

Darase coñecemento, igualmente, dos acordos adoptados na Comunidade de Propietarios en relación ás obras, xustificando o cumprimento da lexislación de propiedade horizontal, da Lei 15/1995, de 30 de maio, sobre límites del dominio sobre inmobles para eliminar barreiras arquitectónicas ás persoas con discapacidade, e da Lei 2/2011 de Economía Sostible, en canto á adopción de acordos e notificacións.

- 3.6. Valor económico de todos e cada un dos bens e dereitos afectados pola expropiación proposta e ofrecidos aos titulares dos mesmos.

- 3.7. Compromiso da persoa beneficiaria da expropiación de aboar o valor económico dos bens e dereitos afectados pola mesma, calquera que sexa a súa contía.

Artigo 70. Suspensión de prazos da licenza de obra

1. Unha vez concedida a licenza municipal de obras, o solicitante deberá comezar a súa execución no prazo establecido nela a tal efecto.

Si o solicitante non puidese dar comezo ás obras por non dispoñer da totalidade dos bens e dereitos afectados polas mesmas, poderá, dentro do prazo concedido para a iniciación, solicitar da administración a incoación dun expediente expropiatorio. Esta solicitude formal servirá de base para suspender o prazo de inicio das obras concedido na licenza.

2. Unha vez examinada a solicitude de expropiación e en caso de resultar informada favorablemente polos servicios técnicos municipais, a Administración incoará expediente expropiatorio, manténdose a suspensión do prazo de inicio das obras ata que, una vez aboado ou consignado o xustiprezo, poida procederse á ocupación dos bens e dereitos. Nese momento dictarase resolución de reanudación do prazo de inicio das obras polo tempo que reste.
3. En caso de que a solicitude de expropiación fose denegada, a mesma resolución que conteña a denegación, resolverá sobre a reanudación do prazo de inicio das obras.
4. Se no prazo concedido para o inicio das obras non comezara a súa execución nin se acreditase a solicitude formal de expropiación, darase inicio ao correspondente expediente de caducidade da licenza.

Artigo 71. Valoración da solicitude de expropiación

1. A solicitude de expropiación será analizada polos servicios municipais correspondentes, que poderán requirir ao solicitante as xustificacións que estimen necesarias, así como realizar, cos seus propios medios, as comprobacións que resulten pertinentes.
2. A análise da solicitude de expropiación estenderase ao cumprimento dos requisitos de toda orde esixidos por esta ordenanza e pola lexislación que resulte de aplicación.

Á vista dos informes técnicos que aporten ao expediente os servicios municipais correspondentes, o órgano municipal competente optará por:

- a) A desestimación, de forma motivada, da solicitude de intervención mediante expropiación por non cumprirse ou xustificarse suficientemente as condicións requiridas.
- b) A tramitación da solicitude, procedendo a formular o proxecto de expropiación, de acordo cos criterios establecidos na lexislación vixente.

Artigo 72. Tramitación do expediente de expropiación

1. Para os efectos da elaboración do proxecto de expropiación, como para os da súa tramitación, estarase ao disposto na lexislación vixente en materia de expropiación forzosa, e en particular, en relación coa súa incoación, tramitación e determinación do xustiprezo; tendo en consideración a natureza urbanística establecida para as actuacións de rehabilitación urbana nos arts. 110 e 111 da Lei 2/2011, do 4 de marzo, de Economía Sostible, para os efectos da aplicación do procedemento de taxación conxunta.
2. A totalidade dos custos derivados da expropiación serán aboados polo solicitante da mesma. Neste concepto quedarán incluídas, entre outros, as indemnizacións dos prexuízos que a actuación expropiatoria e o desistimento da mesma por parte da persoa beneficiaria poidan ocasionar a quen sexa obxecto da expropiación.
3. Para os efectos de garantir o abono de ditos custos e o bo fin da expropiación e da mellora da accesibilidade da que trae causa, o Concello poderá esixir á persoa beneficiaria o depósito de aval ou fianza que, con ese fin, estime apropiado, antes da aprobación definitiva da relación de bens e dereitos afectados. Con carácter xeral, sen prexuízo de que en determinados casos debidamente xustificadas a súa contía poida ser superior ou inferior, o importe deste aval ou depósito se corresponderá co vinte por cento do valor económico dos bens que resulten afectados pola expropiación.