

## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARRECIFE

### ANUNCIO

#### 5.853

Se hace público para general conocimiento y a los efectos de su entrada en vigor, que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 22 de Febrero de 2002, aprobó definitivamente la ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACIONES, cuyo texto es el siguiente:

### ORDENANZA SOBRE CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

#### TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPITULO UNICO: Disposiciones Generales.

Artículo 1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 2. Se consideran contenidas en el deber de conservación:

a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los edificios en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos.

b) Las obras cuyo importe no supere el 50% del coste de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie construida o, en su caso, de idénticas dimensiones que la edificación preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Artículo 3. Se entenderá como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato en edificaciones, las siguientes:

a) Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantenerse en su cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento

de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezca riesgo a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad: deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato: la fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento. Igualmente, deberá en todo momento armonizar con el resto del Paisaje Urbano que le rodea.

#### TITULO II. ORDENES DE EJECUCION

##### CAPITULO I. Disposiciones generales y contenido.

Artículo 4. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio, o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Artículo 5. Abierto el procedimiento, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando la causas de los mismos.

b) Relación de las obras o actuaciones necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

d) Si lo considerasen conveniente, por incurrirse en

alguno de los supuestos de ruina previstos en el artículo 14 de la presente Ordenanza, podrán proponer el inicio del expediente de ruina.

Artículo 6. Emitido el informe técnico al cual hace referencia el artículo anterior, el órgano competente del Ayuntamiento decidirá si iniciar el procedimiento para dictar una orden de ejecución para exigir el deber de conservación, o iniciar el expediente de declaración de ruina si lo considerase conveniente tras analizar dicho informe.

Artículo 7. Mediante las órdenes de ejecución, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, ordenando a los propietarios la ejecución de las obras o actuaciones necesarias para garantizar su cumplimiento.

Artículo 8. 1. La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

2. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

3. La orden de ejecución determinará si la entidad de las obras exige proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

Artículo 9. En el supuesto de fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto, podrá imponerse la apertura de huecos, instalación de balcones, miradores o cualquier elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración, así como el adecentamiento, ornato e higiene de la misma.

## CAPITULO II. Procedimiento y efectos.

Artículo 10. 1. El expediente para ordenar la ejecución de obras o actuaciones a que se refiere este Título, deberá iniciarse con el informe previsto en el artículo 5 de la presente Ordenanza, en el que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornatos públicos.

2. La orden de ejecución se dictará previo trámite

de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 11. La orden de ejecución una vez dictada y notificada de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a que se refiera.

Artículo 12. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

Artículo 13. 1. Cuando se inicie expediente por incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, de conformidad con el artículo 307 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, se podrá solicitar del Registrador de la Propiedad competente que se practique anotación o inscripción correspondiente de dicho inicio, describiéndose la finca de que se trate y haciéndose constar en el documento por el que se solicita que ha sido notificado el interesado.

2. Para el supuesto de que se hiciera efectiva la ejecución sustitutoria y no fuera satisfecho su importe por quien resulte ser titular de la finca, si constare la inscripción de la resolución a que se refiere el número anterior o, en su caso, si la finca permaneciera inscrita a favor del obligado, se tramitará el correspondiente procedimiento administrativo de apremio, tomándose anotación preventiva de embargo por el importe de la obligación insatisfecha.

## TITULO III. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

### CAPITULO I. De la declaración de ruina.

Artículo 14. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a una edificación manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su habitabilidad y uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación, en los términos del artículo 2b) de la presente Ordenanza.

b) Cuando el propietario acredite, al menos, el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas preceptuadas en el artículo anterior, y el coste de los trabajos realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con la comprobación de una tendencia progresiva y constante en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación de la edificación.

Artículo 15. Corresponderá al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado, en el que deberá darse audiencia a los propietarios y a los demás titulares de derechos afectados, así como a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma o Cabildo Insular cuando resulten afectadas edificaciones declaradas de interés histórico o artístico o en trámite de declaración.

Artículo 16. La declaración de la situación legal de ruina urbanística implicará que:

a) El Ayuntamiento deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse de forma razonada sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la edificación.

No procederá apreciar el incumplimiento de dicho deber cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) El propietario de la edificación quedará obligado a:

1º) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación

o a la demolición, cuando se trate de una edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2º) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos necesarios para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en los artículos 148, 149 y 150 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada al efecto.

## CAPITULO II. De la ruina inminente.

Artículo 17. Cuando una construcción o edificación amenace ruina de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, la Administración competente estará habilitada para disponer todas las medidas que sean precisas, incluidos el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse excepcionalmente a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas, requiriendo, cuando se trate de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, de informe previo favorable del organismo competente por razón de la materia. La adopción de dichas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Artículo 18. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el artículo anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento serán repercutidas al propietario, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

**DISPOSICION FINAL UNICA**

La presente Ordenanza que consta de dieciocho artículos y una disposición final, entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Ayuntamiento y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia, transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril.

EL SECRETARIO GENERAL, firmado.

5.652

**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE ARUCAS**

**ANUNCIO****5.854**

Aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con carácter ordinario el día 1 de Abril de 2002, la MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA UBT-19, EN LA ZONA DEL CERRILLO.

Se somete a información pública por plazo de UN MES, contado a partir del siguiente al de la publicación del último de los anuncios en los Boletines Oficiales de Canarias y de la Provincia, durante el cuál podrá ser examinado en la Oficina Técnica Municipal, ubicada en la calle Alcalde Suárez Franchy, número 11, de Lunes a Viernes y en horas de 11.00 a 13.00, para formular las alegaciones que se estimen pertinentes.

Ciudad de Arucas, a cuatro de Abril de dos mil dos.

EL ALCALDE, Froilán Rodríguez Díaz, firmado.

5.568

**Area de Servicios****ANUNCIO****5.855**

Expediente: 2002-06.

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo

16.a) de la Ley 1/1.998, de 8 de Enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, (Boletín Oficial de Canarias de 14.01.98) se somete a información Pública el expediente que se tramita a instancia de DOÑA JOVINA RODRIGUEZ AFONSO, para la concesión de licencia para la instalación de COPISTERIA, a ubicar en la calle POETA PEDRO LEZCANO, NUMERO 11, de este municipio, durante el plazo de VEINTE DIAS, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que quienes se consideren afectados de alguna manera por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer por escrito las alegaciones que tengan por conveniente.

Arucas, a cuatro de Abril de dos mil dos.

EL ALCALDE, Froilán Rodríguez Díaz, firmado.

5.268

**Area de Servicios****ANUNCIO****5.856**

Expediente: 2002-07.

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 16.a) de la Ley 1/1.998, de 8 de Enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, (Boletín Oficial de Canarias de 14.01.98) se somete a información Pública el expediente que se tramita a instancia de DON MIGUEL BETANCOR HERNANDEZ, para la concesión de licencia para la instalación de CARPINTERIA METALICA DE ALUMINIO, a ubicar en la calle MANOLO MILLARES, NUMERO 4, de este municipio, durante el plazo de VEINTE DIAS, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que quienes se consideren afectados de alguna manera por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer por escrito las alegaciones que tengan por conveniente.

Arucas, a cuatro de Abril de dos mil dos.

EL ALCALDE, Froilán Rodríguez Díaz, firmado.

5.341