

Declaración Legal de ruina urbanística (Expediente contradictorio de ruina)

Descripción

Solicitud para el reconocimiento de la situación legal de ruina urbanística, por encontrarse la edificación en alguno de los supuestos que establece la legislación vigente (en general, cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural al edificio deteriorado, supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable).

¿Quién lo puede solicitar?

El procedimiento se incoará de oficio o a instancia de parte.

Documentación a presentar

Instancia o modelo de solicitud general, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, acompañada de la siguiente documentación:

- En caso de representación, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de presentación en el Registro.

Si el solicitante es una sociedad deberá aportar fotocopia de la escritura de constitución y de los poderes de representación de quien firma la instancia.

En caso de que los solicitantes estuvieran constituidos en comunidad de bienes, deberá aportarse copia del contrato constitutivo de dicha comunidad, suscribiendo la instancia la totalidad de los comuneros o quien ostente la representación de éstos, siempre que ésta se acredite.

- Título de propiedad, relación de inquilinos de la finca y titulares de derechos reales o declaración jurada de la no existencia de los mismos.
- Informe técnico expedido por Arquitecto o Arquitecto Técnico, conforma a la Ley de Ordenación de la Edificación, en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Es necesaria la aportación de memoria de descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o sean precisas adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

Se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

Tasas

La solicitud para el reconocimiento de la situación legal de ruina urbanística lleva consigo la presentación de una autoliquidación de tasas según lo establecido en las [Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Jerez](#).

Actuaciones a realizar por el solicitante

- Presentación de la solicitud normalizada, acompañada de la documentación señalada en el apartado "documentación a presentar".
- Presentación de la autoliquidación normalizada.

Recursos

- Recurso potestativo de reposición (plazo de interposición: un mes).
- Directamente, recurso contencioso-administrativo (plazo de interposición: dos meses)

Información Complementaria

Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

Constituirá al propietario en las obligaciones de adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, justificándose mediante la entrega de hoja de encargo visada por el Colegio Profesional.

En el supuesto de que se declare el inmueble en situación legal de ruina urbanística, el mismo se incluirá en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), concediendo al propietario el plazo de un año para que ejecute, mediante la obtención de la preceptiva licencia, en su caso, la completa rehabilitación o la demolición y posterior construcción, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada o protegida. El transcurso del citado plazo sin que el propietario haya solicitado la licencia o acredite causas de imposibilidad para la obtención de la misma, determinará la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, salvo que se acuerde la expropiación.

En el caso en que se resuelva que el inmueble no se encuentra en situación de ruina urbanística, en la misma resolución se incluirá una orden de ejecución para que los propietarios ejecuten las obras ordenadas según dispone el artículo 158 de la LOUA. Si no se ejecutan las obras ordenadas la Administración podrá adoptar cualquiera de las medidas recogidas en el apartado segundo del citado artículo 158.