Ordenanza sobre el Deber de Conservacion y el Estado Ruinoso de las Edificaciones

Aprobada por Acuerdo Plenario de 7.3.91 (B.O.B. 30.4.91)
Expte. 88.1022.000002

PREAMBULO

La edificación concreta y materializa la idea de ciudad que la sociedad ha ido proyectando, de forma espontánea o planificada. Por ello, la Administración, garante del interés social, debe velar por la conservación de las construcciones, así como por el mantenimiento de sus condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Sin embargo, este deber de Policía Administrativa, se extiende también a la de derribar o demoler los edificios que en función de las condiciones que presentan, sean declarados en ruina.

La vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, regula estas materias, fundamentalmente, en el Título IV (Capítulo II, Sección 2ª), artículos 181 y siguientes, aunque carece del completo desarrollo reglamentario, debido a la suspensión, producida por Real Decreto 2472/78, de 14 de Octubre, de los artículos 12 a 17, ambos inclusive, del vigente Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/78, de 23 de Junio.

La presente normativa intenta suplir el vacío reglamentario, estableciendo los criterios referentes al cumplimiento del deber de conservación de las edificaciones y el mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos, y a los supuestos de declaración de ruina, así como el procedimiento a seguir en ambos casos.

La presente Ordenanza viene a sustituir los artículos 78 a 87, ambos inclusive, de las vigentes Ordenanzas de Construcción del Ayuntamiento de Bilbao.

El texto se divide fundamentalmente en dos capítulos subdivididos, a su vez, en otras dos secciones.

El capítulo primero hace referencia al deber de conservación de terrenos, edificaciones, e instalaciones, mientras que el capítulo segundo fija los criterios precisos y objetivos para la aplicación de los supuestos contenidos en el Artículo 183 y siguientes de la vigente Ley del Suelo.

Cada capítulo se compone de dos secciones que tratan, respectivamente, de las disposiciones generales y del procedimiento a seguir en los expedientes referentes a cada capítulo.

CAPITULO I EL DEBER DE CONSERVACION

SECCION 1ª - DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.-Ambito

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos sin perjuicio de las facultades que concede a los inquilinos para la ejecución de las obras el art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 2.- Alcance de las obras

1.- Cuando, por motivos de seguridad y salubridad, de la magnitud de las obras a efectuar en los elementos y espacios visibles de la edificación y urbanización anexa de propiedad privada desde la vía pública, las reparaciones abarquen una parte importante de la misma, la propiedad vendrá obligada a realizar también las obras de conservación y ornato correspondientes a la totalidad de los citados elementos (fachadas, cubiertas y espacios visibles desde la vía pública).

2.- A tal efecto, se considerará la obligatoriedad de reparar la totalidad de las fachadas y espacios visibles cuando las obras necesarias en los mismos afecten al menos, a un 50% de alguno de estos tres grupos:

- -Paramentos verticales, medidos en superficie.
- -Huecos, ventanas, miradores, solanas, balcones y similares, medidos en superficie completa de cada uno de ellos.
- -Frisos, cornisas, pilastras, elementos decorativos y similares, medidos en metros lineales, referidos, en todo caso, a cada fachada o espacio visible.

Artículo 3.- Ornato público

1.- Independientemente de las órdenes que puede formular en orden a garantizar la seguridad y salubridad de los terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles, el Alcalde o Concejal en quien delegue ordenará también las obras necesarias para el mantenimiento del ornato de fachadas, cubiertas y espacios visibles desde la vía pública.

2.- En general, el ámbito de las obras de ornato será, el de una unidad edificatoria, entendiéndose como tal las construcciones que, situadas en la misma

parcela o colindantes, presenten similar morfología exterior y tengan un/os mismo/s autor/es arquitectónico/s.

Artículo 4.- Financiacion de las obras de ornato

1.- Las obras conducentes al mantenimiento del ornato de fachadas, cubiertas y espacios visibles desde la vía pública correrán a cargo de los propietarios, salvo que se destinen a obtener mejoras de interés general. Caso de que estas mejoras de interés general fueran ordenadas por Entidad distinta del Ayuntamiento, éste no quedará obligado a hacerse cargo de las mismas.

2.- A efectos de la presente Ordenanza, se entenderá que son mejoras de interés general aquellas obras de ornato originadas por una orden de ejecución, dictada por la Autoridad Municipal u otra legalmente competente, que, sin estar provocadas por el deterioro del estado exterior de la edificación, deban realizarse en edificios que hayan sufrido, al menos, una actuación de similar índole en los últimos 10 años.

Artículo 5.- Financiacion de las obras de seguridad y salubridad

Las obras conducentes a garantizar la seguridad y salubridad públicas y las que haya que realizar de acuerdo con lo establecido en el art. 2, correrán siempre a cargo de la propiedad.

Artículo 6.- Ayudas

En los plazos y condiciones que reglamentariamente se establezcan, la Autoridad Municipal podrá conceder ayudas, complementarias a las establecidas por otras Administraciones Públicas, para sufragar los gastos correspondientes a las obras contempladas en los arts. 4 y 5.

SECCION 2ª - PROCEDIMIENTO.

Artículo 7.- Incoacion

El Alcalde o Concejal en quien delegue, de oficio, o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras para la consecución de las condiciones fijadas en el Artículo 1.

Artículo 8.- Informe Técnico

Iniciado el expediente en el que se denuncie el mal estado de conservación del edificio, los Servicios Técnicos competentes del Ayuntamiento evacuarán el oportuno informe, que contendrá, como mínimo:

a) Descripción de los daños existentes.
b) Relación de obras necesarias para dejar la edificación en las debidas condiciones, así como los requisitos que deberá cumplir la propiedad (alcance del proyecto, técnico redactor del mismo, etc.).
c) Plazo en que tales obras deben ser comenzadas y realizadas.
d) Posible urgencia que concurriese en su realización, expresando las causas.
e) Adopción de medidas cautelares, en su caso.

Artículo 9.- Audiencia

1.- Si del informe técnico emitido resultase la procedencia, en principio, de ordenar la realización de obras, se concederá trámite de audiencia al propietario del inmueble por un plazo de diez días.

2.- No será necesario dicho trámite cuando existan razones de urgencia, debidamente justificadas, que impidan la demora.

Artículo 10.- Resolucion

1.- Cumplido el trámite de audiencia e informadas las alegaciones, si las hubiere, por los servicios competentes, se formulará la correspondiente propuesta de resolución.

2.- La resolución contendrá la advertencia de que, transcurridos los plazos correspondientes sin que se ejecuten las obras, se incoará expediente sancionador que podrá culminar con la imposición de multa.

3.- También se advertirá en la resolución sobre la documentación técnica a presentar, que el interesado deberá entregarla en el plazo que se señale; se entenderá que la no presentación en dicho plazo equivale a la no realización de las obras, a los efectos sancionadores.

4.- La resolución adoptada se notificará a la propiedad y a quienes hayan comparecido en el expediente.

Artículo 11.- Bien de interés cultural

Si la obra ordenada por la Autoridad Municipal requiriese informe favorable de otro ente administrativo (Diputación Foral, Gobierno Vasco, etc...), se notificará tal circunstancia a la propiedad que solicitará el dictamen de dicho Organo, debiendo presentarlo posteriormente en el Ayuntamiento, juntamente con la documentación técnica requerida.

Artículo 12.- Inicio de obras

El inicio de las obras quedará supeditado, en cualquier caso, a la aprobación, por parte del Alcalde o Concejal en quien delegue, de la documentación presentada, salvo casos de urgencia señalados en la propia resolución.

Artículo 13.- Expediente sancionador

1.- En el expediente sancionador, si lo hubiere, se señalará un nuevo plazo de ejecución y se advertirá que, de no cumplirse, se actuará subsidiariamente por el Ayuntamiento.

2.- La cuantía de las sanciones que se impongan por el incumplimiento de dicho deber legal oscilará entre el 10 y 20% del importe total a que ascienda el presupuesto de las obras necesarias elaborado por el Ayuntamiento.

3.- El importe de la sanción impuesta podrá ser reducido, a solicitud del interesado, una vez haya acreditado éste el cumplimiento del deber legal de conservación, conforme a los preceptos de la Ordenanza y a las instrucciones municipales. El importe reducido quedará establecido entre el 1 y 5% del presupuesto de las obras, atemperándolo a las circunstancias concurrentes en el supuesto.

4.- La sanción que se imponga por el incumplimiento del deber legal de conservación es independiente de las multas coercitivas que, en su caso, hayan de aplicarse para conseguir el cumplimiento de las órdenes concretas de la Administración en esta materia.

Artículo 14.- Ejecucion subsidiaria

1.- Comprobado, en su caso, el incumplimiento de la orden de realización de obras, los servicios técnicos municipales redactarán el proyecto y presupuesto de las mismas. Una vez confeccionados, el Ayuntamiento ejecutará el proyecto subsidiariamente, contratando la obra en la forma en que reglamentariamente proceda.

2.- Cuando a juicio de los técnicos municipales las edificaciones se deterioren rápidamente o sean graves los riesgos para la seguridad o salubridad, no será necesario la finalización del expediente sancionador para la ejecución subsidiaria de las obras.

3.- Simultáneamente, y como medida cautelar, se acordará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar.

Artículo 15.- Peligro inminente

1.- Si existiera peligro inminente se procederá conforme a la necesidad que el caso exigiera, a cuyo efecto el Alcalde o Concejal en quien delegue ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas sin necesidad de Audiencia Previa.

2.- Si el propietario no cumpliese lo ordenado en el plazo que se señale, se procederá a la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento.

Artículo 16.- Control de obras

1.- El control de las obras realizadas por los propietarios, se realizará por el Ayuntamiento.

2.- Si durante el transcurso de las obras se advirtiera la necesidad de realizar otras distintas a las ordenadas, el propietario deberá dar cuenta inmediata de ello al Ayuntamiento que, previo informe técnico, adoptará la resolución que proceda.

3.- Igual resolución se adoptará, previa audiencia del propietario, cuando la necesidad de realización de obras complementarias sea advertida por los Servicios Municipales.

Artículo 17.- Compatibilidad con expediente de ruina

1.- Las previsiones del presente Capítulo se aplicarán, en lo referente a obras urgentes de seguridad y salubridad, aunque se hubiera instado expediente de declaración de ruina.

2.- Si se declarara el estado ruinoso de la edificación, se procederá de acuerdo con el Capítulo II de las presentes Ordenanzas.

CAPITULO II.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

SECCION 1ª - DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 18.- Supuestos legales

1-Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concurra alguna de las siguientes causas:

a) Que el daño que la afecte no sea reparable técnicamente por los medios normales (ruina técnica).
b) Que el coste de la reparación sea superior al 50 por 100 del valor actual de la construcción o plantas afectadas (ruina económica).
c) Que, junto con la situación de deterioro, existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble (ruina urbanística).

2- En el caso de que a la construcción le resulte de aplicación la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, únicamente procederá la declaración del estado ruinoso en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Existencia de una situación de ruina física irrecuperable que exija una sustitución de elementos estructurales superior al 50% del total de los mismos, y la ausencia de ayudas económicas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras.
b) Que el coste de la reparación sea superior al 50% del valor actual de la construcción y la ausencia de ayudas económicas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras.

Artículo 19.- Ruina técnica

1.- Se considerará daño no reparable técnicamente por los medios normales aquél cuya reparación implique una reconstrucción de los elementos estructurales superior al 33% de alguno de los grupos definidos en el artículo 20.

2.- Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Artículo 20.- Calculo ruina tecnica

Para la obtención del límite establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
b) Asimismo, en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños en relación con la totalidad.
d) En cualquier caso, se agruparán los distintos elementos estructurales en función de sus unidades métricas, considerándose el límite, expresado en el artículo 19, para cada uno de los tres grupos que se definen:

- Grupo 1 - Elementos lineales, medidos en mts.

-Pilares y pies derechos.
-Vigas y carreras.
-Vigas de cubierta.

- Grupo 2 - Elementos superficiales medidos en m²

-Muros de fachada.
-Muros interiores.
-Forjados.
-Cubiertas.
-Escaleras.

- Grupo 3 - Elementos volumétricos medidos en m³

-Cimentaciones.

Artículo 21.- Ruina económica

De cara a la resolución de un expediente de ruina económica, se considerarán obras de reparación aquellas que repongan el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

Artículo 22.- Costo de la reparación

El costo de la reparación se determinará en un presupuesto por partidas, especificándose las necesarias para mantener la construcción o parte afectada, en condiciones de seguridad y, en su caso, de habitabilidad o uso específico, según los criterios técnicos habituales en el momento de realizar la valoración, aunque fueran distintos de los tenidos en cuenta al realizarse la construcción, incluyendo los gastos

para las reparaciones higiénico-sanitarias necesarias. A este presupuesto se sumarán las partidas correspondientes a Beneficio Industrial y Gastos Generales (19%), Honorarios Facultativos, tasas fiscales aplicables.

Artículo 23.- Valor del edificio

El valor actual del edificio (**Va**) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Donde **Vr** es el valor de reposición del inmueble, que se calculará como producto de los valores unitarios sobre m² de edificación construidos por la superficie construida, más Beneficio Industrial (6%), Honorarios Facultativos y tasas fiscales. Dichos valores unitarios serán los fijados por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro vigentes en el momento de iniciar el expediente de ruina, hasta tanto el Ayuntamiento no apruebe otros con carácter general, a partir de cuyo efecto se aplicarán éstos.

Ce es el coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0{,}25\ (\log x - 1)^2$$

siendo **x** el número de años, tomándose como valor mínimo el de 10.

Cu es el coeficiente de depreciación por uso, que se calculará según la siguiente fórmula:

$$Cu = 1 - 0{,}75\ \frac{Cr}{Vr}$$

donde **Vr** es el valor de reposición, y **Cr** el costo de reparación, hallado como suma de todas las partidas de obra necesarias para la reparación de los daños existentes, incluyendo mano de obras, materiales, Beneficio Industrial y Gastos Generales (19%), Honorarios Facultativos y tasas fiscales aplicables.

Artículo 24.- Depreciaciones

n los bienes inmuebles afectados por la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco, la valoración de reposición no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación, como tampoco lo será en aquellos otros que, sin estar afectados por la citada Ley, se encuentren declarados de Protección Especial en el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en el Area del Ensanche y su

Ampliación, y en aquellos en los que el planeamiento vigente en el término municipal establezca un nivel de protección similar.

Artículo 25.- Ruina urbanistica

e considerará que existen circunstancias urbanísticas para la declaración de ruina cuando el inmueble se encuentre en situación de fuera de ordenación.

Artículo 26.- Obras permitidas

s circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes con la situación de deterioro del inmueble. Para la subsanación de los daños sólo podrán realizarse las reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble siempre que no impliquen reconstrucción de más del 25 por ciento del total de los elementos estructurales y/o aquellas cuyo coste de reparación no sea superior al 40 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas.

Artículo 27.- Desalojo y medidas provisionales

El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas, por sí solas, la declaración de ruina.

SECCION 2ª - PROCEDIMIENTO.

Artículo 28.- Competencia

La declaración y la resolución negativa del expediente del estado ruinoso de las edificaciones corresponde al Alcalde o Concejal en quien delegue.

Artículo 29.- Inicio

1.- El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2.- La iniciación de oficio del procedimiento como resultado de declaración de ruina se acordará por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos.

3.- También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas.

4.- Si se llegara a incoar expediente de ruina de algún inmueble afectado por la legislación vigente en materia de patrimonio histórico, artístico y cultural, deberá notificarse la apertura y posteriores resoluciones al Organo competente para la ejecución de dicha legislación.

Artículo 30.- Denuncia

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, la titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

Artículo 31.- Certificado técnico

A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, que deberá constar:

a) De una Memoria expositiva, en la que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio, la descripción de los daños, las obras de reparación necesarias y una valoración de las mismas, así como las circunstancias urbanísticas que inciden en la edificación, todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 17 al 26 de la presente Ordenanza.
b) De una parte gráfica que incluirá las plantas, sección y alzados completos del edificio a escala 1:100 con localización en ellos de los defectos encontrados e indicando el desglose de las zonas constructivamente independientes, así como fotografías generales de las partes fundamentales del edificio. En este certificado se deberá acreditar si la edificación, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y salubridad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Artículo 32.- Medidas precautorias

1.- Desde la iniciación del expediente, hasta su resolución y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediese, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

2.- Iniciado el expediente, los servicios técnicos correspondientes emitirán un informe, previa visita de inspección, en el que si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados

y/o procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.

3.- Cuando el expediente afecte a bienes que se encuentren afectados por un expediente de declaración de Bien Cultural Calificado, las medidas urgentes a adoptar, en su caso, no podrán suponer la demolición total o parcial de los mismos sin la autorización previa del Organismo competente para la ejecución de la legislación vigente en dicha materia.

4.- La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total ejecución de lo dispuesto en el mismo.

Artículo 33.- Audiencia a interesados

1.- Emitido el informe anterior y ordenadas, en su caso, las medidas urgentes, se dará audiencia a los propietarios, si no fuesen los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo de quince días, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

2.- Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho a presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que, transcurrido el plazo concedido, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

Artículo 34.- Dictamen tecnico municipal

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, que constará, al menos, de las siguientes partes:

- A - Memoria

a) Descripción del edificio.
b) Descripción del sistema constructivo y estructural con desglose de las zonas constructivamente independientes.
c) Relación cuantitativa de los elementos estructurales como se establece en el artículo 22.
d) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.
e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio, conforme al artículo 22.
f) Valoración del edificio de acuerdo con el artículo 23.
g) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.

- B - Planos

Representación gráfica del edificio donde se concrete los extremos contenidos en la Memoria.

Artículo 35.- Resolucion

1.- El Alcalde o Concejal en quien delegue resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la actuación que corresponda.
b) Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
c) Declarar la ruina de una parte del inmueble, cuando esté compuesto de varias construcciones, arquitectónica y estructuralmente separadas, siendo susceptibles de utilización independiente.
d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.
e) A estos efectos se tendrá en cuenta lo establecido en el Capítulo I sobre obras de conservación.

2.- Cuando se trate de edificios afectados por un expediente de declaración de Bien Cultural Calificado, la actuación, tanto si se trata de la demolición del inmueble, como si resulta necesaria la ejecución de obras de conservación, deberá contar con la autorización del Organismo competente para la ejecución de la vigente ley en dicha materia.

Artículo 36.- Notificacion

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores, aunque no se hubiesen personado.

Artículo 37.- Demolicion

1.- Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará, asimismo, el plazo en el que haya de iniciarse.

2.- A tal efecto, la Propiedad presentará Proyecto de Derribo firmado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, y contenderá como mínimo:

- Memoria.
- Representación gráfica y fotográfica del edificio.
- Proyecto de instalaciones y medios auxiliares a emplear en el derribo.
- Tratamiento de medianeras resultantes, en su caso.
- Medidas de acondicionamiento del solar resultante.

3.- Si hubiera peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Artículo 38.- Recursos

Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo el de reposición ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

Artículo 39.- Responsabilidad

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

Artículo 40.-Régimen sancionador

Los expedientes sancionadores incoados por incumplimiento del deber legal de la propiedad de mantener los terrenos, urbanizaciones y edificaciones en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato a los que alude el artículo 12 de la Ordenanza, se tramitarán con independencia de la fecha de la declaración de ruina.

DISPOSICION FINAL

Quedan derogados los artículos 78 a 87, ambos inclusive, de las vigentes Ordenanzas de Construcción del Ayuntamiento de Bilbao.

DISPOSICION ADICIONAL

Para todos los bienes existentes en el ámbito de actuación de la presente ordenanza, y que, al mismo tiempo, les resulte de aplicación la legislación en materia de patrimonio histórico, artístico y cultural, se actuará de acuerdo con los dispuesto en esta última, tanto en lo que respecta a las disposiciones generales, como al procedimiento a seguir en los expedientes referentes a cada capítulo de la Ordenanza.