Ordenanzas municipales

Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones

Marginal: ANM 1999\25

Tipo de Disposición: Ordenanzas municipales

Fecha de Disposición: 28/01/1999

Publicaciones:
- BO. Comunidad de Madrid 23/02/1999 num. 45 Supl pag. 121-131
- BO. Ayuntamiento de Madrid 25/02/1999 num. 5327 pag. 510-519

Rectificaciones:
- BO. Ayuntamiento de Madrid 22/04/2004 pag. 50

Notas:
Aprobación inicial por Acuerdo Pleno de 27 febrero 1998, BAM núm. 5280 de 2 abril 1998, págs. 788-796. - Corrección de errores en BOCM núm. 110, de 10 mayo 2004, pág. 94 (igual a la que figura en rectificaciones).

Afectada por:
- Deroga y Final por Acuerdo Pleno de 22 diciembre 2003, BAM núm. 5588 de 26 febrero 2004, págs. 539-542 y BOCM núm. 37 de 13 febrero 2004, págs. 65-67.
- Modificado la Disposición Transitoria Segunda por Acuerdo Pleno de 20 diciembre 2001, BAM núm. 5496, de 23 mayo 2002, pág. 2640.
- Modificado por Acuerdo Pleno de 25 julio 2002, BOCM núm. 278, de 22 noviembre 2002, págs. 73-80.

Afecta a:
- Deroga a Ordenanza Municipal de 29 de febrero de 1980, BAM núm. 4340 de 3 de abril 1980, pág. 333 ANM 1980\1

PREAMBULO

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ha surgido la necesidad de adaptar a sus determinaciones la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de la Edificaciones, que fue aprobada por el excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de enero de 1999.

La adaptación que ahora se acomete afecta a los capítulos 1 y 2 del Título I y a los Títulos II y III, cuya materia es objeto de regulación en dicha Ley, por una parte, en sus artículos 168 y 170, la conservación, rehabilitación y órdenes de ejecución y, por otra, en los artículos 171 y 172, la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente.

La Ley confiere un mismo tratamiento a los deberes de conservación y rehabilitación, por lo que este último adquiere una mayor importancia que en la anterior Ley de la Comunidad de Madrid 9/1995, de 28 de marzo, al que sólo se hacía referencia en la disposición adicional tercera.

Por ello, al objeto de evitar repeticiones, se regulan ambos deberes en el Título I de la Ordenanza, bajo la rúbrica "Del deber de conservación y rehabilitación de las órdenes de ejecución".

Hay que destacar, dentro de este título, las medidas por incumplimiento de dichos deberes que se regulan en el capítulo 3.

Además de la ejecución subsidiaria y de las sanciones que recogía la anterior Ordenanza, se establece, por una parte, la expropiación, que antes se contemplaba únicamente para el supuesto de que el número de viviendas, desalojos o cualquier otra causa que impidiese la realización de las obras y , por otra, la ejecución por sustitución del propietario prevista en los artículos 162 y siguientes de la Ley.

Como consecuencia del reajuste efectuado, la Inspección Técnica de Edificios, antes dentro del capítulo 3, ha pasado a constituir el capítulo 4, artículos 28 a 35.

Por lo que se refiere al Título II, antes dedicado al deber de rehabilitación, ahora regula los supuestos de declaración de ruina, quedando suprimido el Título III.

Los tres supuestos de ruina económica, técnica y urbanística recogidos en la anterior Ordenanza han quedado reducidos, de acuerdo con la nueva Ley, a uno solo, situación legal de ruina urbanística, con independencia de la ruina física inminente.

Por otra parte, se ha modificado el criterio del cálculo del coste de las reparaciones necesarias en el sentido de que el valor a tener en cuenta no es del edificio existente, sino el de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo . 1. Objeto de la Ordenanza.

Es objeto de esta ordenanza regular para el municipio de Madrid la obligación de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios, de conservarlos o rehabilitarlos para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, así como la de efectuar las correspondientes inspecciones técnicas, y determinar los supuestos de ruina de las edificaciones, de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo . 2. Participación ciudadana.

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el Registro Municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en

cualquiera de los expedientes de su zona de influencia, distrito o barrio a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos.

2. La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

Artículo. 3 . Control del deber de conservación y rehabilitación.

1. La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a los servicios municipales del órgano que de acuerdo con esta Ordenanza ejerza la competencia.

2. el Órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los expedientes incoados de oficio o a instancia de parte, en ejercicio o no de la acción pública.

TÍTULO I DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN Y DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO 1 . Del Deber de Conservación y Rehabilitación

Artículo . 4. Deber de conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo y efectuando las correspondientes inspecciones técnicas, reguladas en el Capítulo 4 del presente Título, para garantizar el cumplimiento de dichos deberes.

Artículo. 5. Contenido del deber de conservación

Las obras de conservación necesarias para hacer efectivo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo anterior son las determinadas en el Capítulo 2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo. 6. Contenido del deber de rehabilitación

A los efectos de esta Ordenanza, las obras de rehabilitación tienen por objeto:

a) La nueva implantación de instalaciones o la adaptación de las existentes a las condiciones exigidas por la legislación específica.

b) La eliminación de la infravivienda, entendiéndose por tal la que no cumpla las condiciones de:

i) Vivienda mínima contemplada en el artículo 7.3.4., número1, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Urbana de Madrid.

ii) Vivienda exterior del artículo 4.3.20, números 5, 6 y 7 o del artículo 7.3.3 de dichas Normas.

iii) Altura mínima establecida con carácter general en el artículo 6.6.13 y para plantas bajo cubierta en el artículo 8.1.15, número 3, letra b, subpárrafo ii, del texto citado.

Artículo. 7 . Alcance del deber de conservación y rehabilitación

1. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta la realización de aquellos trabajos y obras cuyo importe no exceda de la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características o igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones a la preexistente realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

2. Cuando la Administración actuante ordene al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite este podrá requerir de aquella que sufrague el exceso.

Artículo. 8. Medidas de fomento

Para facilitar el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos anteriores se podrán establecer las siguientes medidas:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que se fijen en sus normas reguladoras o en los convenios que puedan suscribirse con los particulares.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias y/o sobre el impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

CAPÍTULO 2 . De las Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación o Rehabilitación

SECCIÓN 1ª

Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución

Artículo. 9. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.

1. La Administración municipal dictará órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo o legítimo, sin perjuicio de la competencia que para dictar dichas órdenes tiene atribuida la Comunidad de Madrid respecto de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico.

2. Asimismo, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente.

Los trabajos y obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su estado originario o coadyuvar a su mejor conservación.

3. Las órdenes de ejecución de obras de rehabilitación se dictarán en el marco de las Áreas de Rehabilitación Preferente,

Convenios de colaboración o Programas de Actuación integrada, sin perjuicio de poderse dictar en aquellos casos aislados cuando sus características así lo aconsejen.

4. Las órdenes de rehabilitación se adaptarán a las condiciones físicas concurrentes en el inmueble, pudiéndose exceptuar por razones técnicas debidamente justificadas, el cumplimiento de algunas de las condiciones del artículo 6 de esta Ordenanza.

Artículo. 10 . Órgano competente

1. Corresponde al Gerente Municipal de Urbanismo ordenar la ejecución de obras de conservación que se refieran a la seguridad estructural de un edificio así como las de rehabilitación.

2. Corresponde al Concejal-Presidente de la Junta Municipal del distrito, dictar las restantes órdenes de ejecución de obras de conservación.

Artículo. 11 . Iniciación

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio

municipal que detecte la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.

b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.

c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica (I.T.E) sean desfavorables.

d) Por denuncia.

Artículo. 12 . De los informes

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente emitirán un informe que contendrá los siguientes extremos:

a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.

b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.

c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.

d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

e) Si la entidad de la obra exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que establezca para la solicitud de licencias la ordenanza de tramitación.

f) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.

g) Cuando constare, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

2. Si iniciado el expediente los servicios técnicos del órgano actuante apreciaren que la competencia corresponde a otro 5253 órgano, remitirán el expediente, junto a su informe, a dicho órgano para que continúen las actuaciones, conservando plena validez las realizadas hasta entonces.

3. En los casos en que una orden de ejecución proceda de una inspección técnica (I.T.E) se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4 de este Título.

Artículo . 13 . De los obligados

Los obligados por las órdenes de ejecución son los propietarios de los inmuebles a quienes se dirigirán las notificaciones correspondientes. Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad de los mismos.

Artículo. 14 . Resolución

1. Emitido el informe a que se hace referencia en el artículo 12 de esta Ordenanza, y con carácter previo a la propuesta de resolución, se dará trámite de audiencia al interesado, salvo que hubiere peligro en la demora, en cuyo caso se actuará de inmediato

2. Cumplido este trámite, previo informe, en su caso, sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias o realizar las obras de rehabilitación en los términos y plazo establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de la adopción de las medidas previstas en el artículo 21 de esta ordenanza.

Artículo. 15 . Cumplimiento de las órdenes de ejecución

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.

2. El propietario del inmueble deberá liquidar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y la Tasa por prestación de servicios urbanísticos en los términos que establezca la Ordenanza Fiscal reguladora.

3. Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá aportarse, en su caso, hoja de encargo o documento análogo visado por el colegio correspondiente en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar y

la identidad de la dirección facultativa, y, en el supuesto de que sea preciso proyecto, una copia del mismo, a fin de comprobar el cumplimiento de los extremos contenidos en la orden dictada.

4. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán conclusas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas visado por el Colegio Profesional correspondiente. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

No obstante en determinados supuestos, en los que la entidad o situación de las reparaciones así lo requieran, se podrá exigir la acreditación de dicho cumplimiento mediante certificado de idoneidad de las obras visado por el Colegio Profesional correspondiente.

SECCIÓN 2ª

Régimen de las actuaciones inmediatas

Artículo. 16 . Actuaciones inmediatas.

1. Si un servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estimare oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo previo.

2. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de estos, apeos, apuntalamientos, demoliciones u otras análogas; debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.

3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble.

SECCIÓN 3ª

Disposiciones particulares

Artículo. 17 . Ordenes que impliquen la colocación de andamios

Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, la propiedad aportará, antes de su inicio, la hoja de encargo o documento similar de dicha instalación visado por el colegio correspondiente, en el que conste la dirección facultativa.

Artículo. 18 . Ordenes que impliquen ocupación de la vía pública

Si la obra requiere la ocupación de la vía pública con vallas, andamios u otras ocupaciones de similar naturaleza, se deberá liquidar, previo al comienzo de las obras, el precio público por aprovechamiento de la vía pública que establece la ordenanza municipal al efecto.

Artículo. 19 . Ordenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección

En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación o rehabilitación que se ordenen para los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará, en lo que se refiere a las condiciones de ejecución de las mismas, a lo dispuesto en el título IV de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, así como en la legislación específica aplicable, debiendo contar, con carácter previo a su aprobación, con el preceptivo dictamen de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN), de acuerdo con lo establecido en dichas Normas, salvo los casos de urgencia, en los que se notificará la actuación acordada. La citada Comisión podrá exigir, cuando lo considere oportuno, el examen del proyecto técnico antes del comienzo de las obras ordenadas.

Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico-artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente en la materia.

Artículo. 20. Ordenes relativas a terrenos

Si la orden de ejecución de las obras comprende el vallado del solar, éste deberá realizarse conforme al plano de alineación oficial.

CAPÍTULO 3 . Sobre el incumplimiento de las Ordenes de Ejecución

SECCIÓN 1ª.

Disposición general

Artículo. 21 . Medidas por incumplimiento

1. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.

b) Imposición de las sanciones previstas en la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

c) Declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución del propietario, de acuerdo con las previsiones contenidas en los artículos 162 y siguientes de dicha Ley.

d) Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

2. La Administración, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

SECCIÓN 2ª

Sobre la ejecución subsidiaria

Artículo. 22 . De la ejecución subsidiaria

1. En caso de incumplimiento de lo ordenado podrá procederse a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de los técnicos municipales.

2. Las pruebas técnicas, tales como calas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y cobrarán una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.

3. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de un presupuesto estimado, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 5 de este artículo.

Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas, otorgándole un nuevo plazo para la realización de las obras que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, apercibiéndole de que si no las realiza en dicho plazo se ejecutarán subsidiariamente, a su costa. Se informará asimismo a los interesados de la identidad del contratista y de la referencia del contrato que aquél ha suscrito con el municipio a estos efectos.

4. Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación a la realización de las mismas, a reserva de la liquidación definitiva. Dicha valoración se realizará mediante la aplicación del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se haya aprobado por el Ayuntamiento.

5. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico de forma ineludible la causa de esta imposibilidad, del que se dará traslado a la propiedad de forma fehaciente. En estos supuestos, dado el carácter

urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes.

Artículo. 23 . Costes adicionales

1. En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, los servicios sociales del órgano municipal que actúe realojarán a los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.

2. En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edifico, éstas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares será con cargo a la propiedad de la finca.

3. Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en el capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

SECCIÓN 3ª

De las sanciones

Artículo. 24 . Del expediente sancionador.

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente de sanción urbanística, que concluirá con resolución por la que:

a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.

b) Se reiterará, en su caso, lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.

2. Si persistiere el incumplimiento, podrá adoptarse, en su caso, cualquiera de las otras medidas previstas en el artículo 21 de esta Ordenanza.

SECCIÓN 4ª

De la ejecución por sustitución

Artículo. 25*.* Ejecución por sustitución

1. Subsidiariamente, en los supuestos de incumplimiento de las órdenes de ejecución, la Administración actuante podrá declarar en situación de ejecución, por sustitución del propietario, el inmueble correspondiente para la aplicación del régimen previsto en los artículos 162 y siguientes de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto.

2. La aplicación efectiva de dicho régimen requerirá la previa declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, en procedimiento instruido con audiencia del propietario o propietarios afectados.

SECCIÓN 5ª

Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad

Artículo. 26 . De la expropiación

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución de conservación o rehabilitación habilitará a la Administración para aplicar el sistema de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

2. Será requisito previo para la expropiación, la declaración motivada y definitiva en vía administrativa del incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, en procedimiento instruido con audiencia de los

afectados, la cual determinará por si misma la declaración de utilidad pública, requerida en la legislación expropiatoria general.

3. La aprobación de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación, determinará la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

4. Cuando proceda la expropiación en los supuestos de incumplimiento de las órdenes de rehabilitación que impliquen supresión de infraviviendas, se deberá garantizar el realojo de quienes cumplan los requisitos establecidos al efecto.

Artículo. 27 . Procedimiento y pago del justiprecio

1. El procedimiento de los expedientes individualizados de los bienes y derechos afectados se ajustará a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa.

2. La fijación del justiprecio podrá producirse por mutuo acuerdo con el expropiado o si este no se alcanzase mediante remisión de la pieza de valoración al Jurado Territorial de Expropiación para la fijación del justiprecio que proceda. El pago del mismo se practicará en metálico o en especie.

3. Para evitar desarraigos sociales, siempre que sea posible y medie acuerdo con el expropiado, la Administración podrá abonar el justiprecio mediante la adjudicación de vivienda resultante del proceso de rehabilitación.

CAPÍTULO 4

De la Inspección Técnica de Edificios

Artículo. 28 . De la inspección técnica de edificios.

Para facilitar el cumplimiento del deber de conservación que corresponde a los propietarios de los edificios y construcciones, se establece la obligatoriedad de realizar una inspección técnica que acredite el estado de sus condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad, en función del destino propio de la construcción o edificación de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística aplicable y en la presente ordenanza municipal.

A efectos de la citada inspección, se precisan y regulan las condiciones mínimas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad en las que han de mantenerse los edificios y construcciones en función de su uso. El incumplimiento de cualquiera de ellas supondrá que el resultado de la inspección sea desfavorable.

Las condiciones relativas a la seguridad constructiva son las siguientes:

1. Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2. Seguridad y estabilidad en sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer en la vía pública.

3. Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de la fachada, cubierta o del terreno, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso de edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.

4. Estanqueidad y buen funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad escrita en los dos primeros apartados.

5. El cumplimiento de las condiciones establecidas en los puntos anteriores supondrá que l edificio reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles a efectos de esta inspección técnica.

La inspección técnica se configura como una medida de control del cumplimiento del deber de conservación que tiene como finalidad el conocimiento de las deficiencias existentes y de las medidas recomendadas para acometer las actuaciones necesarias para su subsanación.

Artículo. 29 . Obligados

Corresponde la obligación de efectuar la inspección técnica de los edificios a los propietarios de los mismos.

Artículo. 30 . Edificios sujetos a inspección

Los propietarios de edificios y construcciones obligados deberán efectuar la primera inspección técnica de edificios dentro del año siguiente a aquel en el que cumplan treinta años desde la fecha de la terminación total de su construcción u obras de reestructuración total.

Las sucesivas inspecciones se realizarán cada diez años .

Para facilitar el cumplimiento de este deber, se elaborará por la administración municipal un padrón de los edificios sujetos a inspección. Este padrón se expondrá al público durante un plazo de treinta días dentro del año anterior al inicio del plazo establecido en los párrafos anteriores y se anunciará mediante la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en dos periódicos de los de mayor difusión dentro del municipio.

La exposición al público del padrón de edificios sujetos a la inspección técnica, mediante los anuncios así realizados, tiene la consideración de notificación para los interesados, obligándoles a realizar la correspondiente inspección dentro de los plazos señalados.

Artículo. 31 . Capacitación para la inspección

La inspección técnica de edificios se llevará a cabo por técnicos competentes o por entidades de inspección técnica homologadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal aplicable.

Artículo. 32 . Registro de edificios y Censo de inspecciones técnicas de edificios

1.- En el Registro de Edificios se incluirán aquellos edificios y construcciones que hubieran obtenido informe favorable de la inspección efectuada, así como los que hubieran realizado las obras ordenadas como consecuencia de una inspección desfavorable.

El Registro informatizado de Edificios recogerá de forma centralizada los siguientes datos referentes a los edificios y construcciones:

a) Emplazamiento, características y nivel de protección en su caso.

b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Inspecciones técnicas favorables.

d) Inspecciones técnicas con informe inicial desfavorable, con indicación de la naturaleza de las deficiencias subsanadas según la clasificación que establece el artículo 33 de la presente Ordenanza .

Los datos del Registro serán públicos, con efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos y del procedimiento administrativo común. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho registro.

2.- Con independencia del anterior se creará un Censo informatizado con los datos de aquellos edificios que, sometidos a inspección técnica, hayan obtenido un resultado desfavorable de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza. Su contenido estará en relación con el informe emitido en la inspección técnica realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

a) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos periféricos.

b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.

c) Inspecciones técnicas realizadas con resultado desfavorable.

d) Indicación de la naturaleza de las deficiencias, así como cuantos otros datos se consideren necesarios.

e) Descripción de la orden de ejecución dictada.

El fin de esta base de datos es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística aplicable y en la presente Ordenanza.

Artículo. 33 . Contenido de las inspecciones

De acuerdo con lo dispuesto en la actual legislación urbanística, la inspección técnica de edificios deberá contener la información relativa a la seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como la que afecte a las condiciones de habitabilidad de los edificios y construcciones vinculadas a los mismos, en función del destino propio de la construcción o edificación, y establecidas en el art. 28 de esta Ordenanza.

La inspección técnica de edificios hará referencia, necesariamente, a los siguientes aspectos:

a) Estado de la estructura y cimentación

b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos de terrazas o placas, entre otros.

c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.

d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

El resultado de la inspección se cumplimentará según los modelos oficiales de cuestionario, aprobados por el Gerente Municipal de urbanismo, a los que acompañará plano parcelario ubicando la finca de referencia. Se establecen dos modelos diferentes según el resultado de las inspecciones sea favorable o desfavorable, en función del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad constructiva que se establecen en el art. 28.

En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, el informe deberá reflejar, además, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten : a la estructura y cimentación; a las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos y a los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública; a las cubiertas y azoteas; a las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.

b) Descripción de sus posibles causas.

c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias, para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes.

d) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado a) y el plazo estimado de ejecución.

e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

Artículo. 34 . Resultado de las inspecciones

La eficacia, a efectos administrativos, de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo o en cualquiera de los registros o en las formas permitidas por la legislación

aplicable, de dos copias del cuestionario a que alude el art. 33 de esta Ordenanza. Dichos documentos serán visados por el Colegio Profesional correspondiente o conformados por los servicios técnicos competentes en el supuesto de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el art. 2 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si el resultado de la inspección es favorable, se procederá por parte del servicio gestor a su anotación en el Registro de Edificios. La propiedad podrá solicitar información sobre dicha anotación y unirá una copia del cuestionario presentado al Libro del Edificio o, en su defecto, a la documentación técnica existente, siendo la responsable de la custodia de tales documentos debidamente actualizados.

Si el resultado de la inspección es desfavorable, por parte del servicio gestor de la inspección técnica de edificios se procederá a su inclusión en el Censo de Edificios y se dictará la correspondiente orden de ejecución por los servicios municipales competentes, a la que podrán servir de base los informes técnicos resultantes de la inspección técnica, los cuales deberán ajustarse al contenido establecido en los artículos 12 y 33 de la presente Ordenanza.

El control del cumplimiento de la ejecución de las obras y trabajos ordenados se llevará a cabo por los servicios municipales, de acuerdo con la distribución de competencias vigente. Una vez terminadas las actuaciones ordenadas, dichos servicios enviarán al departamento gestor de la inspección técnica una copia del certificado final de obras visado por el Colegio Profesional o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, un certificado de idoneidad que se ajustará en su contenido a los parámetros que fije el impreso que a tal efecto apruebe el Gerente Municipal de Urbanismo y estará firmado por el técnico competente responsable de su correcta ejecución y visado por el Colegio Oficial correspondiente. La presentación de dichos documentos es imprescindible para que el Departamento mencionado proceda a la inclusión de la finca en el Registro de Edificios.

En caso de que no se ejecuten las obras que fueron ordenadas, se estará a los dispuesto en los arts. 21 y s.s. de la presente Ordenanza.

Artículo. 35 . Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección

Cumplimiento de la inspección técnica de edificios.

Las inspecciones técnicas deberán cumplirse dentro de los plazos establecidos en el presente Capítulo y en la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza.

Los propietarios de los edificios sujetos a inspección técnica podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se establezcan para realizar las obligaciones comprendidas en dicha inspección.

Asimismo, los propietarios podrán solicitar una copia de la inscripción en el Registro de Edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

Incumplimiento de la inspección técnica de edificios.

Finalizado el plazo establecido en la presente Ordenanza, la falta de presentación del cuestionario resultante de la primera o sucesivas inspecciones se considerará como incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica y dará lugar a que el órgano competente, a propuesta del servicio municipal encargado del control de la inspecciones técnicas de edificios, ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de 3 meses para su realización con apercibimiento de ejecución sustitutoria en los términos que establecen los arts. 21 y s.s. de la Ordenanza.

En el supuesto de que el cuestionario se presente sin ajustarse al contenido de lo establecido en el art. 33 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, de conformidad con lo establecido en el art. 71 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

No obstante, aunque se considere incumplida la obligación por no haber subsanado dichos defectos, si de la

documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un riesgo para las personas, éstos se pondrán en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda según lo establecido en la presente Ordenanza.

Ante la persistencia en el incumplimiento, la Administración Municipal podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador por la comisión de una infracción de carácter leve, de acuerdo con lo establecido en el art. 204.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en las cuantías a que hacen referencia los arts. 207 y s.s. del mismo texto legal. Todo ello sin perjuicio de realizar la inspección de forma subsidiaria, a tenor de los dispuesto en el art. 169.5 también de dicha Ley.

En relación con todo lo anterior, la Gerencia podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección. La designación del colegiado la efectuará el Colegio según su normativa interna. El convenio determinará los honorarios a percibir por el designado que serán exaccionados por la Administración municipal a los propietarios, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio.

En caso de no formalizarse tales convenios, la Gerencia podrá, si lo considera conveniente, organizar un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que determina el Gerencia Municipal de Urbanismo. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

TÍTULO II DE LA RUINA

CAPÍTULO 1 De los supuestos de Ruina. SECCIÓN 1ª

De los edificios ruinosos

Artículo. 36 . De la ruina urbanística

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones técnicas del edificio previstas en esta Ordenanza (I.T.E), el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban realizarse para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

Artículo. 37 . De la ruina física inminente

Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico artístico, el Gerente Municipal de urbanismo estará habilitado para disponer de todas las medidas que sean precisas incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas, y, en su caso, a la demolición total.

La adopción de estas medidas no presupondrá, ni implicará, en todos los casos, la declaración de situación legal de ruina urbanística.

SECCIÓN 2ª

De las obligaciones del propietario

Artículo. 38 . Régimen general

1. A excepción de los supuestos contemplados en el art. 39 de esta Ordenanza, el propietario deberá proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición del inmueble.

Si opta por la demolición, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias.

Artículo. 39. Edificios protegidos o catalogados

1. Cuando se trate de una construcción o un edificio catalogado, protegido, o sujeto a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, el propietario estará obligado a adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad.

2. De acuerdo con lo previsto en el art. 4.3.7 de las NN.UU del vigente Plan General de Ordenación de Madrid, no podrán, por tanto, ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 de protección, salvo en caso de ruina inminente.

3. El Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, aquél podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica, de acuerdo con lo que se determine en las normas reguladoras de tales ayudas, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en el artículo 162 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada a tal fin.

SECCIÓN 3ª

De la situación legal de ruina urbanística

Artículo. 40 . Obras de reparación necesarias

Se entiende por obras de reparación necesarias, exclusivamente, aquéllas que reponen el edificio a las condiciones preexistentes de seguridad constructiva y salubridad.

Artículo. 41 . Coste de las obras de reparación necesarias

1. El coste de reparación se determinará por la aplicación a las obras a realizar del cuadro de precios contenido en el pliego para ejecución subsidiaria aprobado por el Ayuntamiento de Madrid.

Artículo. 42 . Determinación de la concurrencia de las causas de situación legal de ruina urbanística

A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50 por 100 del valor de la construcción, se utilizará la siguiente fórmula:

$$Pr = \frac{Cr \times 100}{Vr}$$

Donde:

"Pr" es el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.

"Cr" es el coste de las obras de reparación, cuantificado en la forma establecida en el artículo precedente.

"Vr" el valor de reposición a nuevo de la construcción, que se obtendrá en función del módulo básico de construcción (MBC) aplicable al municipio de Madrid a que se refieren las Normas Técnicas de Valoraciones y

Cuadro Marco de Valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, corregido por aplicación del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de acuerdo con su uso, tipología y categoría contenido en las citadas Normas, publicadas en el Boletín Oficial del Estado.

Si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde aquel en que se produjo la aprobación del último módulo básico de construcción sin que se hubiere actualizado, se corregirá el mismo por aplicación del índice de precios del coste de la construcción por los años completos transcurridos.

SECCIÓN 4ª. De la ruina física inminente

Artículo. 43. Concurrencia de las causas determinantes de la ruina física inminente

Una construcción se encuentra en situación de ruina física inminente cuando concurran en ella las siguientes circunstancias:

1. La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.

2. La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.

3. La demora en los trabajos de demolición, implica un peligro real para las personas.

Artículo. 44 . Objeto de la ruina inminente

1. La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o parte de ella, acordando, su demolición total o parcial.

2. En el supuesto de edificios catalogados o protegidos la correspondiente resolución declarativa de ruina inminente deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

CAPÍTULO 2. Procedimiento

SECCIÓN 1ª. Del expediente contradictorio de ruina

Artículo. 45 . Órgano competente

Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección segunda de este capítulo para la ruina inminente, corresponde al Ayuntamiento Pleno la declaración del estado ruinoso de las edificaciones que se efectuará de conformidad con lo dispuesto en esta ordenanza y en la legislación urbanística aplicable.

Corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo la tramitación de los expedientes de ruina.

Artículo 46 . Iniciación

1. El procedimiento para la declaración de ruina se iniciará de oficio o a instancia de parte interesada.

2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado se acompañarán los siguientes documentos:

a) Datos de identificación del inmueble.

b) Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.

c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

d) Certificado expedido por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se hagan constar las causas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros.

e) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.

f) Acreditación de autoliquidación de la Tasa de Tramitación de Expedientes de Ruina.

3. El Gerente Municipal de Urbanismo podrá disponer la iniciación de oficio de expediente contradictorio de ruina en los supuestos señalados en el número 2 del artículo 11 de esta ordenanza cuando previo informe técnico se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en uno de los supuestos de ruina. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores, pudiendo, igualmente, ordenarse al propietario las medidas de seguridad necesarias.

Artículo. 47 . Informes

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente de forma contradictoria, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo. Dicho informe hará constar igualmente si la construcción está afectada por expediente de declaración como bien de interés cultural. En cualquier caso se ordenará por el Gerente la adopción de las medidas de seguridad que procedan.

2. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del inmueble.

3. En todo caso, los edificios catalogados o protegidos requerirán dictamen de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

Artículo. 48 . Medidas de seguridad

El propietario deberá adoptar, bajo dirección facultativa, las medidas de seguridad que se ordenen por el Gerente para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o bienes, así como el deterioro incontrolado del inmueble hasta que conste su total reparación o demolición.

Artículo. 49 . Alegaciones

1. Evacuado el informe señalado en el artículo 47 y ordenadas, en su caso, las medidas de seguridad, se procederá a comprobar la relación de ocupantes. Asimismo, se dará audiencia a los propietarios si no fueren los promotores del expediente, a los moradores y a los titulares de cualesquiera derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad para que en un plazo de quince días prorrogables por la mitad del concedido efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen pertinentes.

2. Asimismo, se pondrá en conocimiento de los interesados su derecho a presentar informe contradictorio del facultativo competente que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

3. Igualmente, se comunicará a la Concejalía de la Junta Municipal del Distrito correspondiente la iniciación de expediente de ruina a efectos de su conocimiento y, en su caso, la evacuación de los informes que considere procedentes.

4. En los expedientes de ruina sobre inmuebles afectados por un expediente de declaración como bien de interés cultural, se dará traslado a la Administración competente de la iniciación del expediente, así como de las obras ordenadas por el Gerente y/o medidas de seguridad adoptadas por los propietarios.

Artículo. 50. Dictamen

1. Transcurrido el plazo concedido, y formuladas, en su caso, alegaciones, los servicios técnicos, en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitirán dictamen pericial que constará de las siguientes partes:

a) Descripción del edificio.

b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.

c) Descripción de los daños que presenta el edificio y sus posibles causas.

d) Valoración del edificio de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de esta ordenanza.

e) Relación y valoración de las obras de reparación.

f) Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.

g) Conclusión y propuesta.

2. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios municipales el acceso al mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a aquéllos la emisión del dictamen referido en el número precedente.

3. En caso de que el expediente se tramite a instancia de parte, los plazos para la emisión de dictamen por los servicios municipales y para la resolución del expediente quedarán suspendidos por el tiempo que medie entre el requerimiento efectuado para que se facilite el acceso al inmueble y la posibilidad real del reconocimiento de éste por los técnicos municipales.

Artículo. 51 . Trámite de audiencia

Emitido el dictamen pericial se dará el trámite de audiencia a los interesados en el expediente, para que en un plazo de 15 días, prorrogable por la mitad del concedido, efectúen las alegaciones y presenten los justificantes los documentos y justificantes que estimen pertinentes en relación con el dictamen pericial mencionado.

Artículo. 52 . Comisión Informativa

1. Tras el trámite de audiencia, y emitido informe, en su caso, por los servicios técnicos, se formulará propuesta de resolución que el Concejal de Urbanismo elevará al Ayuntamiento Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo.

2. A la deliberación de estos expedientes en la Comisión

Informativa de Urbanismo, podrán ser invitados:

- El Concejal del Distrito donde se hallen cada una de las fincas afectadas.

- Representantes de asociaciones vecinales.

- El Jefe del Departamento de Control de la Edificación de la Gerencia y, en su caso, los técnicos responsables del dictamen pericial.

- Un representante de la "Empresa Municipal de la Vivienda".

- En su caso, un representante de la CIPHAN.

3. La asistencia de estas personas a la Comisión no alterará la forma de adopción de acuerdos ni el régimen de votaciones de la misma.

Artículo. 53 . Resolución.

1. El Ayuntamiento Pleno resolverá con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar la edificación en estado de ruina incluyendo las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, así como pronunciándose sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o el edificio y requerir al propietario para que en el plazo de 15 días opte por la demolición de la finca o su completa rehabilitación.

Transcurrido dicho plazo sin que el propietario se pronuncie al respecto, se entenderá que opta por la demolición.

En cualquier caso, vencido el anterior plazo, se deberá solicitar la correspondiente licencia de obras en el plazo de un mes.

Si existiere peligro en la demora, el Gerente Municipal de Urbanismo, en su caso, acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Si el edificio se halla protegido o catalogado, se declarará la ruina del inmueble y se ordenará lo que proceda en los términos establecidos en el artículo 39 de esta Ordenanza, con observancia, en todo caso, de lo establecido por la Ley 16/1985, de 25 de junio, para los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español y de lo regulado por la Ley 10/1998, de 9 de julio, para los que formen parte del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad del inmueble y determinando, en función del dictamen pericial emitido por los servicios Técnicos Municipales, las obras de reparación que debe realizar el propietario en los términos del título I de esta ordenanza.

Del acuerdo adoptado se dará cuenta al Pleno de la Junta Municipal del Distrito donde se encuentre situado el inmueble.

2. En el supuesto de demolición de la edificación se fijará el plazo en el que hayan de iniciarse las obras. Si transcurrido tal plazo no se hubiere iniciado la demolición, se procederá a su ejecución forzosa en los términos previstos en el Capítulo 3 del Título I de esta Ordenanza, salvo que concurriere causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición.

Artículo. 54. Notificación

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

Artículo 55. Plazo para resolver y efectos del silencio

1. El plazo para resolver los expedientes contradictorios de ruina iniciados a instancia de interesado es de seis meses.

2. A los efectos del cómputo del plazo de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3. El plazo de seis meses podrá ser ampliado en otros tres meses, de conformidad con las previsiones contenidas en a vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Transcurrido el plazo para resolver sin haber recaído resolución expresa, y en cuanto a los efectos del silencio administrativo, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora de dicha materia.

Artículo. 56 . Responsabilidades

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 les pudieran ser exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

SECCIÓN 2ª. Procedimiento en la ruina física inminente

Artículo. 57 . Órgano competente

Corresponde la declaración de ruina inminente al Gerente Municipal de Urbanismo que previo, informe técnico municipal, bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad

del inmueble, desalojo de sus ocupantes y demolición, en su caso, del mismo, con observancia de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, si se tratase de una construcción afectada por un expediente de declaración como bien de interés cultural de titularidad estatal, y de los artículos 25 y 26 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, si se tratase de un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Artículo. 58 . Cumplimiento de la orden.

1. La demolición de la construcción, corresponde a su propietario.

Salvo que hubiese ocupantes afectados, la demolición deberá iniciarse en el plazo máximo de cinco días, debiendo comunicarse a la Gerencia Municipal de Urbanismo la identidad de la dirección facultativa responsable en el plazo de cuarenta y ocho horas.

2. En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada, el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la Junta Municipal del Distrito donde se encuentre situada la finca, que comunicará a la propiedad del inmueble y a la Gerencia Municipal de Urbanismo la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo cinco días para su demolición.

3. Si el desalojo citado en el número precedente se realizara de forma voluntaria, los servicios sociales de la Junta Municipal del Distrito facilitarán alojamiento provisional a los ocupantes de la finca que lo necesitaren durante un tiempo que no podrá exceder de una semana.

4. Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble.

En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha inmediatamente después de efectuado el desalojo, procediéndose a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciere en ese momento si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

Artículo 59 . Trámite de audiencia

1. Dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina inminente, se prescindirá del trámite de audiencia.

2. De la resolución que adopte el Gerente Municipal de Urbanismo se dará cuenta al Ayuntamiento Pleno y al Pleno de la Junta Municipal del distrito donde se encuentre situado el inmueble.

Artículo. 60. Ejecución subsidiaria

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara las obras de demolición de la misma en el plazo ordenado, se procederá, previo desalojo, en su caso, a su demolición en ejecución subsidiaria por la Gerencia Municipal de Urbanismo en la forma prevista en el número 5 del artículo 22 de esta ordenanza.

Los cuadros de precios a que se refieren los artículos 22.4 y 41 de esta Ordenanza son los aplicables a los adjudicatarios del concurso convocado por acuerdo plenario de 28 de Noviembre de 2002 para la contratación de obras de conservación, apeos, reparaciones, consolidaciones y demoliciones de edificios, retirada de carteleras y vallados, urbanización complementaria de solares en suelo urbano, reparación y urbanización complementaria de colonias, así como las que requiera la Gerencia Municipal de Urbanismo en ejercicio de la ejecución subsidiaria en el término municipal de Madrid.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA

El Ayuntamiento actualizará periódicamente las normas aprobadas para la concesión de ayudas a los propietarios que carezcan de recursos suficientes para pasar la inspección técnica del edificio y/o realizar las obras necesarias para garantizar la seguridad constructiva del mismo.

DISPOSICION ADICIONAL TERCERA

Los cuadros de precios a que se refieren los artículo 19.3 y 47 de esta ordenanza son los aplicables a los adjudicatarios del concurso convocado por acuerdo plenario de 31 de octubre de 1997 para la contratación de obras de conservación, apeos, reparaciones, consolidaciones y demoliciones de edificios, retirada de carteleras y vallados, urbanización complementaria de solares en suelo urbano, reparación y urbanización complementaria de colonias, así como las que requiera la Gerencia Municipal de Urbanismo en ejercicio de la ejecución subsidiaria en el término municipal de Madrid.

DISPOSICION ADICIONAL CUARTA

El Ayuntamiento aprobará las normas precisas para el otorgamiento de subvenciones a los propietarios que carezcan de recursos suficientes para realizar la inspección técnica del edificio regulada en el capítulo 3 del título I de esta ordenanza.

La subvención habrá de seguir los criterios vigentes para el acceso a viviendas de protección oficial, de forma que se subvencione hasta el 50 por 100 del coste de la inspección a aquellos propietarios que tengan ingresos inferiores a tres veces y media el importe del salario mínimo interprofesional; y hasta el 75 por 100 de dicho coste a quienes no superen dos veces y media tal importe.

Las referidas normas, que serán aprobadas por el Ayuntamiento Pleno y publicadas en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento", precisarán la forma de computar tales magnitudes y el procedimiento de tramitación, concesión y abono de las subvenciones que, en cualquier caso, sólo se concederán previa solicitud de los interesados.

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA

Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta modificación de la Ordenanza conservarán los trámites realizados, pero los subsiguientes se efectuarán de acuerdo con la misma.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

Los preceptos del Capítulo 4 del Título I relativos a la Inspección Técnica de Edificios serán aplicables a los edificios en función de su fecha de construcción debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas:

a) Los edificios construidos entre los años 1953 y 1958 , durante el año 2004

b) Los edificios construidos entre 1959 y 1961 , durante el año 2005.

c) Los edificios construidos entre 1962 y 1965, durante el año 2006.

d) Los edificios construidos entre 1966 y 1969, durante el año 2007.

e) Los edificios construidos entre 1970 y 1974, durante el año 2008.

f) Los edificios construidos entre 1975 y 1978, durante el año 2009.

g) Los edificios construidos a partir de 1979 y siguientes durante el año 2010 y sucesivos.

Los edificios incluidos en el catálogo de edificios protegidos con niveles 1, 2 y 3 y los del Centro Histórico y Cascos Históricos periféricos a que se refieren los arts. 4.3.17 y 4.3.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General estaban obligados a efectuar la Inspección Técnica en los años 2000 y 2001, respectivamente, siempre que en esas fechas tuvieran una antigüedad superior a 20 años; los que tuvieran una antigüedad inferior deberán efectuarla en el período que corresponda de acuerdo con su año de construcción y lo que establecen los apartados a) y s.s. de esta Disposición Transitoria.

Las personas jurídico-públicas, las representaciones diplomáticas y los organismos internacionales que hasta la fecha de entrada en vigor de esta modificación estaban exentos de la obligación de efectuar la Inspección

Técnica, en relación con aquellos edificios que son de su propiedad, deberán efectuarla de acuerdo con los siguientes criterios y plazos:

1.- Edificios con antigüedad igual o superior a 30 años .

a) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos con niveles, 1, 2 y 3, durante el año 2005.

b) Edificios del Centro Histórico y Cascos Históricos Periféricos de los arts. 4.3.17 y 4.3.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid respectivamente, que no estén incluidos en la letra precedente, durante el año 2006.

c) Edificios no incluidos en las letras precedentes, durante el año 2007.

2.- Edificios con antigüedad inferior a 30 años.

Durante el año que corresponda, de acuerdo con el calendario establecido en esta Disposición Transitoria, con carácter general para todos los edificios del Municipio.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogados los artículos 28 a 35 de la vigente Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones aprobada por acuerdo plenario de 25 de Julio de 2002, así como las Disposiciones Adicionales, Transitorias y Finales de la Ordenanza aprobada por acuerdo plenario de 28 de enero de 1999.

DISPOSICION FINAL

La presente modificación entrará en vigor en los términos establecidos por el art. 70 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Madrid, 13 de enero de 2004 .- El Secretario General, PAULINO MARTÍN HERNÁNDEZ. 15

Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid o en el Boletín de la Comunidad de Madrid.