

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Índice

**ORDENANZA SOBRE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN
Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

a) ORDENANZA SOBRE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

PREAMBULO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de noviembre de 1996, dispuso la creación de una Comisión con la finalidad primordial de elaborar una nueva ordenanza sobre el deber de conservación y estado ruinoso de las edificaciones, norma también prevista por la disposición adicional del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, cuya revisión fue aprobada definitivamente por la Comunidad de Madrid el 17 de abril de 1997.

En cumplimiento de tales mandatos se formula la presente ordenanza, cuya elaboración ha coincidido con un momento de notable incertidumbre respecto al marco legal aplicable al urbanismo, motivado por la sentencia del Tribunal constitucional número 61 de 1997, de 20 de marzo.

Tal circunstancia ha condicionado los trabajos de la Comisión que, a consecuencia de ello, ha procurado tener siempre presente aquellas regulaciones que de forma constante figuran en nuestra normativa urbanística y que han generado una doctrina jurisprudencial que puede considerarse consolidada.

Por otra parte, para la celebración de la presente ordenanza se ha partido de los problemas prácticos detectados por los servicios municipales en el cumplimiento del deber de conservación para intentar soluciones realistas.

Otra de las pretensiones de la ordenanza es regular con carácter general para el municipio de Madrid el deber de conservación, la declaración de ruina y la rehabilitación, de modo que en un solo texto se encuentre toda esta materia conexas.

La ordenanza se ha dividido en títulos:

1. En el título uno se regulan el deber de conservación y las órdenes de ejecución, distinguiendo entre aquellas que llevan una tramitación ordinaria y aquellas otras cuya realización no admite demora.

Se regulan igualmente las consecuencias del incumplimiento de las órdenes de ejecución, previendo la incoación de un expediente sancionador y la consiguiente ejecución subsidiaria, detallándose en este último caso la forma y el modo en que se determina el importe a cobrar a los incumplidores, por referencia a los precios establecidos para la ejecución subsidiaria de obras por el Ayuntamiento de Madrid.

Merece la pena destacar en este ámbito la posibilidad de imposición de multas coercitivas previas al inicio del expediente sancionador, que encuentran su fundamento en la distinción que se ha fijado la jurisprudencia constitucional entre las sanciones y las multas coercitivas propiamente dichas, aclarando que la fijación de estas últimas no se encuentra sujeta a la reserva de Ley que la Constitución establece para las primeras, ya que no son propiamente sanciones, lo que, unido a la previsión de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, permite concluir que dicha materia queda, al tratarse de un desarrollo procedimental, al alcance de la potestad reglamentaria municipal.

La novedad más importante de este título es la regulación, en el capítulo tercero, de la Inspección Técnica de Edificios, mediante la cual se pretenden evitar las consecuencias que la falta de una conservación apropiada genera en las edificaciones. Al objeto de que esta nueva tarea pueda ser asumida por la organización administrativa existente y no incrementada de forma innecesaria el presupuesto municipal, se parte de organizaciones institucionales ya existentes, los Colegios Profesionales, capaces de realizar esta inspección de forma eficaz. El único Servicio de nueva creación es el Registro de Edificios, que, dependiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, coordinará el cumplimiento de dicho deber y la subsecuente intervención municipal si fuera necesaria. La implantación del Registro requiere, con todo, la realización de algunos importantes trabajos previos: censo de edificaciones, desarrollo de aplicaciones informáticas y adquisición de los equipos necesarios, dotación de personal, etcétera. Todo ello ha aconsejado establecer, como se hace en la disposición transitoria segunda, unos plazos para la paulatina entrada en vigor de esta regulación.

2. En el título II se regula uno de los aspectos más innovadores de la ordenanza, el deber de rehabilitación, que sólo en fechas recientes ha tenido soporte legal expreso, en concreto en el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 25 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, que lo recoge en la disposición adicional tercera.

En la regulación de esta materia se utilizan técnicas ya existentes, encuadrándolas en un marco único, que se conecta con el deber de conservación.

El deber de rehabilitación se circunscribe únicamente a las edificaciones situadas en áreas de rehabilitación y a aquellas otras que, fuera de dichas áreas, gozan de los niveles de protección 1 y 2 a que se refiere el vigente Plan General, esto es, aquellos edificios con protección singular, integral, estructural o volumétrica. Ello, por entender que la asignación de tales niveles de protección desde el Plan obliga a la Administración a una actuación singularizada respecto de ellos.

3. El título III se refiere a la declaración de ruina, manteniendo la distinción entre el procedimiento contradictorio de ruina y los supuestos de ruina inminente.

Respecto del primero, se introducen pocas pero trascendentales novedades, las más importantes de las cuales se refieren a la valoración de los edificios y las obras de reparación.

En relación con los edificios se incorporan los criterios de valoración catastral para determinar su valor en los supuestos de ruina económica, recogiendo asimismo el criterio establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de no aplicar el coeficiente de depreciación por edad a los edificios catalogados, ya que es precisamente la edad del edificio uno de los motivos de asignación de un nivel de protección.

A la hora de valorar las reparaciones a realizar en el edificio, se distingue tajantemente entre las obras de reparación en sentido estricto y las de rehabilitación conexas. Las primeras son las necesarias para devolver el edificio a su estado primitivo. Las obras de rehabilitación conexas son las que se realizan con ocasión de la reparación para reponer las instalaciones del edificio, de modo que éstas se adapten a la normativa vigente sobre habitabilidad, v.g.: renovación de la instalación eléctrica inadecuada, instalación de cuartos de baño si no los tenía el edificio, etcétera.

Mientras las obras de reparación en sentido estricto se tienen en cuenta a efectos de determinar si el edificio se encuentra o no en ruina económica, las obras de rehabilitación conexas no entran dentro de lo que la jurisprudencia ha venido entendiendo por "reparación" de un edificio, ya que únicamente se realizan como consecuencia de las de reparación indicadas.

Se fija también un plazo de seis meses para tramitar los expedientes contradictorios de ruina, con previsión de silencio negativo.

Además se atribuye la competencia al Ayuntamiento Pleno para declarar la ruina en los expedientes contradictorios, previéndose, en consecuencia, la participación de técnicos y representantes de asociaciones vecinales en la comisión Informativa de Urbanismo que dictamina tales expedientes.

La ruina inminente se define de forma técnica precisa, manteniéndose la competencia para su declaración en el gerente municipal de Urbanismo.

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

Es objeto de esta ordenanza regular para el municipio de Madrid la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos y demás bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, así como, en su caso, el deber de rehabilitación urbana, de acuerdo con la legislación aplicable.

Art. 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.

Art. 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 interesado, en ejercicio o no de la acción pública.

TITULO I

Del deber de conservación y las órdenes de ejecución

CAPITULO 1

Del deber de conservación

Art. 4. Deber de conservación

Los propietarios conservarán los terrenos, urbanizaciones y edificaciones en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General y legislación urbanística aplicable.

Art. 5. De las órdenes de ejecución.

1. En caso de incumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo precedente la Administración Municipal dictará orden de ejecución en los términos establecidos en esta ordenanza.

2. Notificada una orden de ejecución, el propietario sólo podrá alegar que lo ordenado excede de su deber de conservación si, previo o simultáneamente, insta ante la Administración Municipal la declaración de ruina del inmueble cuya reparación se le ordenó. En tal caso, sin perjuicio de la adopción de las medidas de seguridad que procedan, quedará en suspenso la orden de ejecución hasta que se resuelva el expediente de ruina.

Art. 6. Ordenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.

En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación y/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.

Art. 7. Ordenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.

En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución por motivos de interés turístico, cultural o estético, de acuerdo con lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y el resto de la legislación urbanística aplicable.

CAPITULO 2

Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución

SECCION PRIMERA

Régimen de las órdenes de ejecución

Art. 8. Órgano competente.

1. Corresponde al gerente municipal de Urbanismo ordenar la ejecución de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias que se refieran a la seguridad estructural de un edificio.
2. Corresponde al concejal-presidente de la Junta Municipal del distrito, en el ámbito territorial de su jurisdicción, dictar las restantes órdenes de ejecución.
3. El órgano competente para resolver lo será también para ordenar todas las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias detectadas.

Art. 9. Iniciación.

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia del interesado.
2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:
 - a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que permita suponer la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación.
 - b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.
 - c) Por denuncia.

Art. 10. De la inspección.

1. Corresponderá la inspección de edificaciones, terrenos y urbanizaciones a los servicios técnicos del órgano municipal competente.
2. La inspección se materializará en el Acta de Inspección

Art. 11. De los informes.

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente, previa inspección del terreno, urbanización o edificación, emitirán un informe sobre su estado.
2. El informe contendrá:
 - 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.
 1. Si iniciado el expediente los servicios técnicos del órgano actuante apreciaren tras la inspección que la competencia corresponde a otro órgano, remitirán el expediente, junto a su informe, a dicho órgano para que continúen las actuaciones, conservando plena validez las realizadas hasta entonces.

Art. 12. De los obligados.

Las órdenes de ejecución se notificarán a la propiedad del inmueble. 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 del mismo.

Art. 13. Resolución.

1. Salvo que hubiere peligro en la demora, a la vista del informe, con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado.

1. 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 en los términos y plazo establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de posible imposición de multa coercitiva, incoación de expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la administración a costa de la propiedad en caso de incumplimiento de lo ordenado, todo lo cual se comunicará, en su caso, a los afectados.

Art. 14. 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 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.

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.

SECCION SEGUNDA

Régimen de las actuaciones inmediatas

Art. 15. 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.

SECCION TERCERA

Sobre el incumplimiento de las órdenes de ejecución

Art. 16. Multas coercitivas.

1. En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, el órgano actuante podrá, sin perjuicio del recurso en el último término a la ejecución subsidiaria, imponer al obligado multas coercitivas, en las siguientes cuantías:

a) Si se trata de actuaciones relativas al ornato, hasta 50.000 pesetas.

b) Si se trata de actuaciones relativas a la salubridad, hasta 75.000 pesetas.

c) Si se trata de actuaciones relativas a la seguridad, hasta 150.000 pesetas.

2. La multa será impuesta por el mismo órgano que ordenó la ejecución de las obras, previo informe razonado de los servicios técnicos, en función de la importancia de las obras y, en su

caso, de la gravedad del riesgo generado. La resolución otorgará otro plazo igual para el cumplimiento de lo ordenado.

3. Podrá imponerse un máximo de cinco multas coercitivas del mismo importe.

Art. 17. 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 lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.

2. Si persistiere el incumplimiento, podrá iniciarse la ejecución subsidiaria.

3. Se podrá prescindir de este expediente, e iniciar directamente la ejecución subsidiaria, si hubiera urgencia en lo ordenado.

SECCION CUARTA

Sobre la ejecución subsidiaria

Art. 18. Diagnóstico.

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.

Art. 19. 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. 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 4 de este artículo. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos e que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que si no realizare las obras en el plazo que se le conceda, que será igual al fijado en la orden de ejecución subsidiaria de la obra. 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.

3. 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 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.

4. 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. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.

Art. 20. 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 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 edificio, 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.

SECCION QUINTA

Disposiciones particulares

Art. 21. 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.

Art. 22. 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.

Art. 23. Ordenes que afecten al Patrimonio Histórico y Natural.

Los expedientes relativos a órdenes de ejecución de obras que afecten al Patrimonio Histórico y Natural, así como a las áreas reguladas por las normas zonales 1 y 2 deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN), de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, 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.

Art. 24. Ordenes relativas a terrenos.

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

CAPITULO 3

De la inspección técnica de edificios

Art. 25. De la inspección técnica de edificios.

Para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, éstos habrán de pasar en la forma y plazos establecidos en este capítulo una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos.

Art. 26. Obligados.

1. Corresponde la obligación de efectuar la inspección técnica de los edificios a los propietarios de los mismos.
2. Las personas jurídico públicas, las representaciones diplomáticas y los organismos internacionales quedan exentas de dicha obligación respecto de los edificios de que sean titulares. No obstante, si ocuparen edificios en régimen de alquiler u otro título distinto del de propiedad, los propietarios de los inmuebles están obligados a efectuar la inspección.

Art. 27. Capacitación para la inspección.

La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados legalmente competentes para ello.

Art. 28. Edificios sujetos a inspección.

1. Los propietarios de edificios deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquél en que cumplan veinte años desde su construcción u obra de rehabilitación que, por afectar profundamente el conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente.
2. Las subsiguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido diez años desde la anterior inspección.

Art. 29. Registro de edificios.

1. Se creará, dependiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, un Registro Informático Centralizado de los Edificios sujetos a inspección técnica.
2. En dicho Registro se hará constar:
 - a) situación y nivel de protección del edificio, en su caso.
 - b) Fecha de construcción o, de no constar, año aproximado.
 - c) Las inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
 - d) En su caso, la subsanación de las deficiencias que como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.
3. Es función del registro el control del cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 28 de esta ordenanza. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Art. 30. Contenido de las inspecciones.

1. Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:
 - a) Estado general de la estructura y cimentación.
 - b) Estado general de las fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etcétera, y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etcétera.
 - c) Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
 - d) Estado general de la fontanería y la red de saneamiento del edificio.

2. La inspección habrá de cumplimentarse según el modelo oficial de cuestionario de inspección que se apruebe por el Consejo de Gerencia y deberá expresar si el resultado final de la misma es favorable o desfavorable.

Art. 31. Resultado de la inspección.

1. El resultado de la inspección se comunicará por la propiedad, mediante copia del formulario de inspección debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, a la Administración Municipal, que hará constar en el Registro su carácter favorable o desfavorable.
2. Si el resultado de la inspección fuere desfavorable, el Registro remitirá el informe emitido a los servicios municipales competentes, que girarán visita de inspección y ordenarán lo que proceda de conformidad con lo establecido en esta ordenanza. La subsanación de las deficiencias se hará constar igualmente en el Registro.

Art. 32. Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección.

1. Si transcurrido el plazo para efectuar la inspección del edificio el propietario no la hubiere realizado, la Gerencia Municipal de Urbanismo le ordenará la realización de la misma, otorgándole un plazo de tres meses para hacerla, con advertencia de imposición de multas coercitivas y ejecución subsidiaria.
2. Si transcurrido el plazo señalado en el párrafo precedente la propiedad no hubiere cumplido lo ordenado, sin perjuicio del recurso en el último término a la ejecución subsidiaria, el gerente podrá imponer a la misma multa coercitiva de 75.000 pesetas. La resolución otorgará otro plazo igual para su cumplimiento.

El número de multas coercitivas impuestas no podrá exceder de tres.

3. Si persistiere en el incumplimiento, la Gerencia podrá proceder a realizar la inspección subsidiariamente en los términos de la sección cuarta del capítulo II de este título, con la particularidad de que la notificación al interesado de la identidad del contratista y el presupuesto a que se refiere el artículo 19.2, serán sustituidos por la identidad del colegio designado para realizar la inspección y el importe de los honorarios a percibir por éste.

Para ello, 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 determine el Consejo de Gerencia. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

TITULO II

Del deber de rehabilitación y las órdenes de rehabilitación

CAPITULO 1

Del deber de rehabilitación

Art. 33. Deber de rehabilitación.

1. El deber legal de rehabilitación afecta a:

a) Los edificios a que se refiere el artículo 4.3.4, niveles 1 y 2, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

b) Los edificios, protegidos o no, cuando se encuentren en su Area de Rehabilitación.

2. A los efectos de este título, las obras de rehabilitación tienen por objeto:

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

b) La eliminación de la infravivienda, entendiéndose por tal:

b.1) La que no cumpla las condiciones de:

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

Vivienda exterior del artículo 4.3.20, números 5, 6 y 7 del mismo; y

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.

b.2) La que carezca de las condiciones de habitabilidad mínima que se establecen en la ordenanza de rehabilitación.

CAPITULO 2

Régimen de las órdenes de rehabilitación

Art. 34. Ordenes de rehabilitación.

1. Se entiende por órdenes de rehabilitación aquellas que tienen por objeto ordenar la realización de las obras a que se refiere el número 2 del artículo precedente.

2. Las resoluciones que ordenen la rehabilitación incluirán también las obra de conservación y reparación que sean consecuencia del deber de conservación del propietario.

3. 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 número 2 del artículo precedente.

4. Notificada una orden de rehabilitación, el propietario sólo podrá alegar que lo ordenado excede de su deber si, previa o simultáneamente, insta ante la Administración Municipal la declaración de ruina del inmueble cuya rehabilitación se le ordenó. En tal caso, sin perjuicio de las medidas de seguridad que procedan, quedará en suspenso la orden de rehabilitación hasta que se resuelva el expediente de ruina.

5. En ningún caso podrá alegarse que lo ordenado excede del deber de rehabilitación se acordase el otorgamiento de subvenciones para la rehabilitación del inmueble que, como mínimo, sufraguen la diferencia entre el límite del deber del propietario y el coste de las obras. Tampoco podrá alegarse dicho exceso en caso de que exista un compromiso suficiente de personas o instituciones privadas para financiar la obra, al menos hasta la citada diferencia, o que complemente hasta tal límite las subvenciones públicas.

Art. 35. Organo competente.

Corresponde al gerente municipal de Urbanismo ordenar la rehabilitación de inmuebles, previos los informes técnicos y económicos que estime oportunos.

Art. 36. Inspección, iniciación e informes.

1. La inspección e iniciación del expediente se efectuarán en los términos establecidos en los artículos 9 y 10 de esta ordenanza.
2. Los informes emitidos por los servicios técnicos contendrán, además de los elementos detallados en el artículo 11 de esta ordenanza, la descripción pormenorizada de las obras necesarias para la rehabilitación del inmueble.
3. Los expedientes relativos a edificios catalogados sometidos al deber de rehabilitación deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico y Natural (CIPAHN).

Art. 37. Resolución.

1. Salvo que hubiere peligro en la demora, a la vista del informe y con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado.
2. Cumplido, en su caso, este trámite, el órgano competente ordenará al propietario la realización de las actuaciones necesarias para rehabilitar el inmueble en los términos y plazo establecidos por el informe técnico evacuado, comunicándolo a los afectados.
3. Si se hubiere iniciado expediente de ruina, sólo podrá ordenarse la rehabilitación si se hubieran otorgado subvenciones para la rehabilitación en los términos señalados en el número 5 del artículo 34. Caso contrario, quedará suspendido el expediente hasta la resolución del de ruina que resolverá lo que proceda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de esta ordenanza.

Art. 38. De las subvenciones.

Las órdenes de rehabilitación podrán dar lugar a la concesión de subvenciones en los supuestos en que proceda, especialmente en las Areas de Rehabilitación y en los edificios catalogados que se encuentren en situación legal de ruina.

Art. 39. Cumplimiento de las órdenes de rehabilitación.

1. Las órdenes de rehabilitación se cumplirán en sus propios términos.
2. Con carácter previo al comienzo de las obras deberá aportarse, cuando así se haya exigido, proyecto técnico suscrito por titulado legalmente competente para ello, hoja de encargo o documento análogo, visado por el colegio correspondiente, en el que consten la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa.
3. Si las obras afectan a edificios catalogados y se hubiere exigido proyecto técnico, éste deberá ser aprobado por la CIPAHN antes del inicio de las obras.
4. Si la obra de rehabilitación es admisible a las de reestructuración general reguladas en el artículo 1.4.8, número 3, letra d), subpárrafo ii, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, concluidas las obras deberá pedirse nueva licencia de primera ocupación del inmueble.

Art. 40. Incumplimiento de las órdenes de rehabilitación.

El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación podrá llevar aparejada:

1. La ejecución subsidiaria total o parcial en los términos de la sección cuarta del capítulo segundo del título precedente, con cargo a la propiedad.
2. Asimismo, se podrá proceder a la expropiación del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, cuando resulte necesario por suponer la rehabilitación una disminución del número de viviendas, desalojos o cualquier otra causa que impida o dificulte la realización de las obras.

Art. 41. Convenios para rehabilitación.

En orden a la rehabilitación de los inmuebles, podrán formalizarse convenios con los propietarios y moradores que ostenten título jurídico suficiente cuando fuere útil o necesario para:

1. Determinar, en su caso, la cuantía de las subvenciones.
2. El realojo provisional de moradores en tanto duren las obras.
3. El realojo definitivo de moradores en caso de que la rehabilitación suponga una reducción del número de viviendas del inmueble.
4. La participación de entidades públicas o privadas a efectos de subvenciones o ayuda técnica.

TITULO III

De la ruina

CAPITULO 1

De los supuestos de ruina

SECCION PRIMERA

Generalidades

Art. 42. De los edificios ruinosos.

De acuerdo con la legislación urbanística aplicable se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

1. Ruina económica.- Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver el edificio a las condiciones preexistentes de seguridad y salubridad sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio, excluido el valor del suelo.
2. Ruina técnica.- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
3. Ruina urbanística.- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Art. 43. Deficiencias técnicas.

1. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble y no afectar a su estado ruinoso.
2. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de ella, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

Art. 44. Extinción del deber de conservación.

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, salvo que se ordene su rehabilitación de conformidad con lo establecido en el título II de esta ordenanza.

Art. 45. Demolición de edificios ruinosos.

La propiedad de un edificio declarado en ruina conforme a lo previsto en esta ordenanza, antes de iniciar, en su caso, las obras de demolición, deberá obtener la oportuna licencia municipal en los términos que señale la ordenanza de tramitación de licencias.

SECCION SEGUNDA

Ruina económica

Art. 46. Obras de reparación y rehabilitación conexas.

1. Se entiende por obras de reparación, exclusivamente, aquéllas que reponen el edificio a las condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.
2. Se entiende por obras de rehabilitación conexas las que, estando comprendidas entre las del número 2 del artículo 33 de esta ordenanza, es imprescindible acometer como consecuencia de la realización de las obras de reparación a que se refiere el número anterior.

Art. 47. Coste de las obras de reparación y rehabilitación conexas.

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.

1. El mismo cuadro de precios se aplicará para calcular el importe de las obras de rehabilitación conexas.

Art. 48. Determinación de la concurrencia de las causas de ruina económica.

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:

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

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, con exclusión del coste de las obras de rehabilitación conexas.

"Va" es el valor actual del edificio, que se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce$$

Siendo:

"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.

"Ce" el coeficiente de depreciación por edad, que se obtendrá por aplicación del coeficiente de antigüedad de la construcción establecido en la Norma que contenga los coeficientes correctores del valor de las construcciones de entre las incluidas en las Normas técnicas citadas.

De conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, el coeficiente "Ce" no se aplicará a los edificios a que se refiere el número 1 del artículo 4.3.7 de las mismas.

SECCION TERCERA

Ruina técnica

Art. 49. Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.

1. Se considera que un edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando aquéllos no admiten consolidación o refuerzo y sea necesario sustituir o reconstruir dichos elementos en una extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos repartidos por todo el edificio.

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

En todo caso se entenderán elementos estructurales o fundamentales:

- Cimentación en muros (en metros lineales (ml)).
- Cimentación de pie derecho o soporte (en unidades (ud)).
- Muros de carga y otros con función estructural (en metros cuadrados (m2)).
- Soportes o pies derechos (ml).
- Carreras o vigas (ml).
- Forjados de piso (m2).
- Escalera (m2).
- Cubierta (m2).
- Cerramientos exteriores (m2).

2. Para la obtención del límite establecido en el número anterior se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos, que se cuantificará en las unidades métricas en cada caso indicadas, calculándose su proporcionalidad en relación con el conjunto de los elementos en forma de tantos por ciento.
- b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que debe ser construida.
- c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) de este número, y sumados, darán la cuantía de los daños respecto a la totalidad del inmueble.

SECCION CUARTA

Ruina urbanística

Art. 50. Obras no autorizables.

1. La situación de fuera de ordenación de un edificio no implica automáticamente la declaración de ruina del mismo, para ello el edificio, además, debe estar afectado por daños cuya reparación requiera la ejecución de obras no autorizables.

2. Son obras no autorizables por encontrarse la construcción en situación de fuera de ordenación aquellas que no estuvieren permitidas por el capítulo 2.3 del título II de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

SECCION QUINTA

Ruina de edificios catalogados

Art. 51. Bienes catalogados.

Los expedientes de ruina de edificios que formen parte del Patrimonio Histórico y Natural, así como los incluidos en las áreas reguladas por las normas zonales 1 y 2 en los términos establecidos en el artículo 4.3.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, deberán contar, con carácter previo a su resolución, 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 ruina inminente.

Sin perjuicio de lo que disponga el Reglamento de Funcionamiento de la CIPHAN, tratándose de bienes de titularidad estatal afectados por expediente de declaración de bienes de interés cultural se estará a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y a lo establecido en el artículo 25 de la Ley regional 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, cuando de bienes integrantes del patrimonio de esta Comunidad se trate.

CAPITULO 2

Procedimiento

SECCION PRIMERA

Del expediente contradictorio de ruina

Art. 52. Organo 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.

Art. 53. 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:

Datos de identificación del inmueble.

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

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

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. 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.

Copia del impreso de la tasa que, en su caso, establezca la ordenanza fiscal reguladora.

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 9 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.

Art. 54. 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.

Art. 55. 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.

Art. 56. Alegaciones.

1. Evacuado el informe señalado en el artículo 54 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. 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.
3. 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.
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.

Art. 57. 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:
Descripción del edificio.
Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
Descripción de los daños que presenta el edificio y sus posibles causas.
Valoración del edificio de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de esta ordenanza.
Relación y valoración de las obras de reparación y, en su caso, rehabilitación conexas que precise el edificio, formulada de acuerdo con el artículo 47 de esta ordenanza.
Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.
Conclusión y propuesta.
2. La propiedad del inmuebles 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 el efectivo reconocimiento de éste por los técnicos municipales.

Art. 58. Trámite de audiencia.

Emitido el dictamen pericial se dará el trámite de audiencia a los interesados en el expediente.

Art. 59. Comisión Informativa.

1. Tras el trámite de audiencia, los servicios técnicos formularán propuesta de resolución que el concejal 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 Protección 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.

Art. 60. Resolución.

1. El Ayuntamiento Pleno resolverá con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos: Declarar la edificación en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiere peligro en la demora, el gerente municipal de Urbanismo acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

Si el edificio goza de algún grado de protección, de declarará la ruina del inmueble y se ordenará lo que proceda en los términos establecidos en el artículo 4.3.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, sin perjuicio de lo dispuesto en el título II de esta ordenanza sobre rehabilitación de inmuebles, y 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 regional 10/1998, de 9 de julio, para los que formen parte del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Declarar que no hay situación de ruina, ordenado 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 y rehabilitación conexas 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. Si se acordase la demolición de la edificación se fijará el plazo en el que hayan de iniciarse las obras, previa petición de licencia. Si transcurrido tal plazo no se hubiere iniciado la demolición, se procederá a su ejecución forzosa en los términos previstos en las secciones tercera y cuarta del capítulo segundo del título I de esta ordenanza, salvo que concurriera causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición.

Art. 61. 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.

Art. 62. 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. Si transcurrido el plazo para resolver no hubiere recaído resolución expresa se entenderá desestimada la solicitud, que se podrá hacer valer mediante la oportuna certificación de acto presunto.

Art. 63. Responsabilidades.

1. 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.

2. La declaración administrativa de ruina determina la declaración de utilidad pública del inmueble a efectos de expropiación de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

SECCION SEGUNDA

Régimen de la ruina inminente

Art. 64. De la ruina inminente.

Una construcción se encuentra en situación de ruina inminente cuando concurren 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.

Art. 65. Organismo 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 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 regional 10/1998, de 9 de julio, si se tratase de un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Art. 66. Objeto de la ruina inminente.

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

Art. 67. 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.

Si se 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 hiciera en ese momento si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

2. En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada por personas, 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 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.

Art. 68. Procedimiento.

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.

Art. 69. Ejecución subsidiaria.

Salvo en el caso establecido en el párrafo segundo del número 2 del artículo 67, 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 4 del artículo 19 de esta ordenanza.

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

Mediante resolución motivada y graciable del órgano que las impuso, podrán condonarse todas o alguna de las multas coercitivas impuestas de conformidad con lo previsto en los artículos 16, 32.2 y 60.2 de esta ordenanza, cuando, una vez cumplido lo ordenado, así lo solicitase el interesado, justificando debidamente la razón del retraso en su cumplimiento.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA

La Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Servicios Urbanísticos establecerá la cuantía y procedimiento de recaudación de la tasa por la tramitación de expedientes contradictorios de ruina.

DISPOSICION ADICIONAL TERCERA

Los cuadros de precios a que se refieren los artículos 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 ordenanza conservarán los trámites realizados, pero los subsiguientes se efectuarán de acuerdo con la misma.

No obstante, en aquellos expedientes contradictorios de ruina por causas económicas que estuvieren en tramitación en el momento de la entrada en vigor de esta ordenanza, si ya se hubiere formulado por los interesados o la Administración la valoración de las obras de reparación y la determinación del valor del edificio, las subsiguientes valoraciones, así como la resolución final del expediente, habrán de seguir el criterio valorativo de la ordenanza precedente.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

Los preceptos del capítulo 3 del título I, relativos a la inspección técnica de edificios, serán aplicables a los edificios en función de su fecha de construcción y de su nivel de protección, debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas:

Los edificios incluidos en el catálogo de edificios protegidos con niveles 1, 2 y 3 durante el año 2000.

Los edificios del Centro Histórico y los Cascos Históricos Periféricos de los artículos 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 2001.

Los edificios anteriores a 1960 no incluidos en las letras precedentes, durante el año 2002.

Los edificios construidos entre 1960 y 1970 no incluidos en las letras anteriores, durante el año 2003.

Los edificios construidos entre 1971 y 1980 no incluidos en las letras precedentes, durante el año 2004.

Durante el año 2005 los restantes edificios que tengan más de veinte años el 1 de enero de ese año, y los demás edificios en los sucesivos años, en los términos del artículo 28 de esta ordenanza.

DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza sobre Conservación y Estado Ruinoso de las Edificaciones aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión celebrada el 29 de febrero de 1980, y con carácter definitivo por la Comisión de Planeamiento y coordinación del Area Metropolitana de Madrid el 8 de mayo de 1980, y cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido por la presente ordenanza.

DISPOSICION FINAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 70 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, la presente ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación completa de su texto en el BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 10 de febrero de 1999.- El secretario general, Paulino Martín Hernández.