



ORDENANZA MUNICIPAL Nº 36

**REGULADORA DE CONSERVACIÓN,
REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO
DE LAS EDIFICACIONES**

(Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 16 de marzo de 2021
y publicada en el BOCM Nº 140, del día 14 de junio de 2021)



FUNDAMENTO Y RÉGIMEN

ARTÍCULO 1.

Este Ayuntamiento, conforme a lo autorizado por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 20.4.K del texto refundido, de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado, por el Real Decreto Legislativo 2/2004, en lo relativo a prevención de ruinas, construcciones y derribos, y que establece la tasa sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones que se regulará por la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2. OBJETO DE LA ORDENANZA.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de terrenos, edificios y construcciones para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro a fin de preservar o recuperar en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. Asimismo, su finalidad es regular la obligación de realizar inspecciones periódicas de edificios y construcciones y establecer los procedimientos para la declaración de la situación legal de ruina y la ruina física inminente de conformidad con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Les será de aplicación en este caso, los artículos 168 a 172 de la citada ley, que regulan el deber de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificaciones. También les será de aplicación el decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid. Esta ordenanza se supedita a ambas normas de rango superior, las desarrolla, y las complementa, en aquellos ámbitos de competencia estrictamente municipal.

3. Por otra parte, y de acuerdo al artículo 169.1, se establece el deber de los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años de encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas.



ARTÍCULO 3. DEBER DE CONSERVACIÓN.

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

ARTÍCULO 4. CONTROL DE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

1. La vigilancia y control del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a los servicios de inspección municipales competentes.
2. La concejalía de urbanismo, en base a los informes, de los técnicos municipales, tramitará los procedimientos incoados de oficio o a solicitud de persona interesada.

ARTÍCULO 5. REGISTRO DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES

Procedimiento por el que se regulan los edificios obligados a presentar el informe de Evaluación de edificios y la tramitación de informes.

1. El Ayuntamiento, por medio de la Concejalía de Urbanismo, elaborará anualmente el listado de los inmuebles sujetos a Informe de Evaluación de los Edificios. Dicho listado, una vez aprobado por la junta de gobierno local, será expuesto al público, por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el tablón de edictos del Ayuntamiento, así como en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en el "Boletín Oficial" y en la sede electrónica del Ayuntamiento. La exposición al público se llevará a cabo en el último trimestre del año anterior a aquel en que venza el plazo máximo para elaborar el Informe de Evaluación de los Edificios.
2. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios para que aporten dicho informe. En caso de comprobar que no se ha realizado el referido informe ordenará su práctica o podrá realizarlo en sustitución y a costa de los propietarios.
3. En el supuesto de que la documentación presentada por los propietarios referente al Informe de Evaluación del Edificio, no cumpla con los requisitos formales esenciales, el ayuntamiento requerirá al interesado para la subsanación de los defectos observados, concediéndole un plazo máximo de 20 días para la aportación de la documentación requerida y en el caso de no aportarla, se considerará como no presentado el Informe de Evaluación del Edificio.



4. El registro de los citados informes se realizará de acuerdo al art.8 del decreto 103/2016, antes mencionado.
5. La presente ordenanza es de aplicación a todos los edificios existentes en el municipio de Pedrezuela para los que, de conformidad con lo establecido en el apartado 2, resulte exigible el Informe de Evaluación de los Edificios.
6. El Informe de Evaluación de los Edificios será exigible, en los plazos que se indican en la disposición transitoria primera del Decreto 103/2016, para los edificios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Los edificios de tipología vivienda residencial colectiva con una antigüedad superior a cincuenta años desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general.
 - b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.
 - c) De acuerdo al artículo 3.2, del decreto 103/2016, también será de aplicación a:
 1. Edificios ubicados en el centro histórico, en la zona denominada casco antiguo, con una antigüedad superior a 30 años, de acuerdo con lo recogido en el artículo 169.1 de la LSCM, independientemente de su tipología o de su uso.
 2. Edificios ubicados en la zona denominada ampliación de casco, con una antigüedad superior a 30 años, de acuerdo con lo recogido en el artículo 169.1 de la LSCM, independientemente de su tipología o de su uso.
 3. Edificios ubicados, en cualquier otra zona del suelo urbano consolidado y no consolidado que, debido a su estado de deterioro y falta de conservación, aunque no cumplan las condiciones y requisitos, del artículo 169.1, de la LSCM, previo informe justificado y razonado de los servicios técnicos municipales, independientemente de su tipología o de su uso.
 4. Edificios situados dentro del ámbito del municipio de Pedrezuela, con consideración de fuera de ordenación, parcial o total, que por motivo de prescripción de plazos, para la interposición de expedientes de infracción urbanística, no proceda la restitución de la legalidad urbanística, que debido a su estado de deterioro y falta de conservación, aunque no cumplan las condiciones y requisitos, del artículo 169.1, de la LSCM, previo informe justificado y razonado de los servicios técnicos municipales, independientemente de su tipología o de su uso.
 5. Cualquier tipo de edificación o construcción, especialmente las de tipología residencial unifamiliar, que así lo determinen los Servicios Técnicos Municipales



por haber detectado deficiencias en el estado de conservación, independientemente de su tipología, y siempre y cuando su ubicación sea en el término municipal de Pedrezuela.

6. Todos aquellos inmuebles, edificios, construcciones, o instalaciones, que no estén recogidos en los apartados anteriores, ubicados en el término municipal de Pedrezuela, que por su antigüedad e independientemente de su estado de conservación, tipología y uso, tengan obligación de realizar las inspecciones previstas en el artículo 169.1 de la LSCM.

7. La antigüedad de los inmuebles se acreditará con la fecha que obre en los siguientes documentos o al menos uno de ellos, en el orden de prelación que se indica a continuación:

- a) Certificado Final de Obra.
- b) Acta de Recepción de la Obra.
- c) Licencia de Primera Ocupación.
- d) Certificado Catastral.
- e) Cualquier medio de prueba admisible en derecho que indique la fecha de terminación de las obras.
- f) En defecto de los anteriores, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

8. Están excluidos del Informe de Evaluación de los Edificios:

- a) Los edificios declarados en situación legal de ruina urbanística.
- b) Los edificios que hayan iniciado el procedimiento de declaración de ruina urbanística. En caso de que la resolución del procedimiento fuera que el edificio no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, el Informe de Evaluación de los Edificios se tendrá que realizar antes de un año desde dicha resolución.

ARTÍCULO 6. MEDIDAS DE FOMENTO A LA CONSERVACIÓN Y A LA REHABILITACIÓN

Para facilitar el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación el Ayuntamiento podrá promover el establecimiento, en su caso, las siguientes medidas:

- a) Bonificaciones por la ejecución de las construcciones, instalaciones u obras de especial interés o utilidad municipal contempladas en las Ordenanzas fiscales reguladoras de los tributos municipales.

ARTÍCULO 7. ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN

1. Las actuaciones de conservación tendrán por objeto mantener los edificios y construcciones en las condiciones mínimas de:



a) Seguridad para que no implique riesgo para las personas y bienes, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura, cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado.

b) Por otra parte se comprobarán, las instalaciones o elementos comunes del edificio que cuenten con la obligación de realizar una revisión técnica según la regulación sectorial específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, de calefacción y agua caliente sanitaria, etcétera, el técnico comprobará que cuentan con las revisiones en vigor a las que estén obligadas y, en caso de no tenerlas, o de que sean desfavorables, lo hará constar en el informe, a los efectos de que una vez accedan los datos del Informe de Evaluación de los Edificios al Registro, puedan realizarse por la Consejería competente las acciones oportunas en relación con dichas revisiones.

c) Salubridad de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.

d) Accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial (braille, altorrelieves, bucle magnético, etc.), ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso. También habrá de verificarse, de acuerdo con lo previsto en el art. 15 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU), que el deber de conservación alcanza a las condiciones legales establecidas, por lo que comprende la adecuación a las condiciones básicas de accesibilidad, en el caso de edificaciones anteriores al 4 de diciembre de 2010, siempre que fueran susceptibles de ajustes razonables, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1.b) de la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.



- e) Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecuada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- f) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios. Dicha certificación deberá estar registrada en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid y encontrarse vigente con arreglo a su normativa reguladora. No obstante, lo anterior la certificación de eficiencia energética no será exigible para aquellos edificios que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2 del mencionado Real Decreto, se encuentran excluidos del ámbito de aplicación del mismo.
2. Las actuaciones de conservación en los terrenos y solares tendrán por objeto:
- a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla.
 - b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidente.
 - c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada.

ARTÍCULO 8. ALCANCE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. El deber de conservación alcanza hasta la realización de aquellos trabajos y obras cuyo importe no rebase la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, excluido el valor del suelo, 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. Salvo bienes protegidos por patrimonio que deberán proceder a su rehabilitación salvo si obtiene los permisos preceptivos para su demolición por los entes competentes de la Comunidad Autónoma de Madrid.
2. En inmuebles con valor patrimonial, cuando el Ayuntamiento de Pedrezuela, ordene o imponga al propietario la ejecución de actuaciones de conservación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquél que sufrague el exceso. En cualquier caso, será de aplicación la ley 3/2013 de patrimonio histórico de la comunidad de Madrid, en aquellos aspectos que no han sido derogados, a efectos de determinar, si procede o no la demolición de este tipo de edificios, así como las consultas pertinentes a la dirección general de arquitectura, vivienda y rehabilitación, en aspectos de su competencia.



3. En ausencia de catálogo de bienes y espacios protegidos, les será de aplicación la disposición transitoria primera, sobre catálogos de bienes y espacios protegidos. Asimismo, les será de aplicación, lo relativo al art.171.3.c) de la LSCM. En todo caso, en edificios, en los que se perciba especial interés y cumplan los requisitos de la disposición transitoria primera, así como aquellos afectados por algún tipo de régimen de protección será preceptivo informe de la consejería competente en materia de patrimonio, con el objeto de determinar, el régimen de obras a realizar, y la posibilidad o no, de demoler parcial o totalmente la edificación. En el momento en el que se apruebe el nuevo catálogo, les serán de aplicación las condiciones recogidas para cada edificio, sin necesidad de modificación de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 9. DETERMINACIÓN DEL COSTE DEL TRABAJO Y DE LAS OBRAS A REALIZAR

1. El coste de los trabajos y obras a realizar en los edificios y construcciones se determinará por aplicación, del cuadro de precios emitidos oficialmente por los órganos competentes de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se consideran válidos los precios del colegio de arquitectos técnicos de Guadalajara a efectos de la valoración del presupuesto de ejecución material de las citadas obras.
2. El coste de ejecución material de dichas obras se incrementará con los gastos generales, beneficio industrial, honorarios profesionales, impuestos y tasas.

ARTÍCULO 10. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE SUSTITUCIÓN DEL EDIFICIO O CONSTRUCCIÓN.

1. El valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta se obtendrá a partir de la aplicación del método del coste de referencia editado por la Consejería competente en materia de edificación de la Comunidad de Madrid, una vez tipificado dicho edificio en función de la categoría de la tipología constructiva que tenga asignada en la ponencia de valores catastrales establecida por la Dirección General del Catastro.
2. El método de cálculo de valor de sustitución del edificio será el siguiente:
 - 2.1. Se calculará el coste de referencia particularizado (CRP) según la siguiente fórmula:
$$\text{CRP} = \text{CRG} \times \text{CS} \times \text{CA} \times \text{CH} \times \text{CD} \times \text{CDA}$$
Siendo:
CRG.- Se adoptará el coste de referencia general (CRG) por tipo de edificación establecido por la Consejería competente en materia de edificación de la Comunidad de Madrid (€/m²).



CS.- Coeficiente de situación geográfica. 1.00

CA.- Coeficiente de aportación en innovación y acabados.

-CA = 0,91 en edificios con acabados de coste reducido.

-CA = 1,00 en edificios con acabados de coste medio.

-CA = 1,19 en edificios, con acabados de coste alto.

-CA = 1,46 en edificios, con acabados de coste protegido o de lujo.

CH.- Coeficiente de rehabilitación.

-CH = 1,00 Obra nueva.

-CH = 0,92 Rehabilitación completa (no estructural)

-CH = 0,39 Rehabilitación de instalaciones y acabados interiores.

-CH = 0,23 Rehabilitación de acabados interiores.

-CH = 0,15 Rehabilitación energética.

CDA.- Coeficiente por dificultad de acceso a la obra.

-CDA = 1,00 Sin dificultad de acceso.

-CDA = 1,11 Con dificultad de acceso.

CD.- Coeficiente de depreciación.

-CD = 1,00 considerado la depreciación aplicable, conforme a la legislación vigente, que corresponde a un edificio de nueva planta según la definición dada en el artículo 168.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.2 El coste de ejecución material (CEM) se obtiene mediante la siguiente fórmula: $CEM = CRP \times S$

Siendo:

CRP.- Coste de referencia particularizado ($\text{€}/\text{m}^2$).

S.- Superficie construida (m^2) Se adoptará como superficie construida la del edificio de nueva planta de igual superficie útil que el existente, siempre que dicho edificio no supere ni la superficie útil ni las dimensiones admisibles por la normativa vigente para dicha finca, por lo que habrán de tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Será una construcción de nueva planta con similares características, es decir, con calidades y dotaciones equivalentes a las actualmente exigibles a un edificio de la misma tipología y de categoría similar.

b) Será de igual superficie útil que la preexistente. De este modo, el edificio debe conservar su superficie útil aun cuando al volumen edificado existente fuera autorizable en



nueva planta y permitiera una ampliación de la superficie útil existente, en virtud de la normativa vigente.

c) Si la normativa aplicable requiriera una ampliación del volumen del edificio para conservar la misma superficie útil, el edificio de nueva planta será de idénticas o equivalentes dimensiones al existente y, en cualquier caso, realizado con las condiciones necesarias o imprescindibles para que su uso y ocupación sea autorizable. Es decir, la superficie útil se verá reducida hasta la legalmente admisible para un edificio de dimensiones autorizables por lo que, en ningún caso, éstas podrán incrementarse.

d) No se computará la superficie útil ni las dimensiones del volumen edificado que se encontraren en situación ilegal o fuera de ordenación absoluta. Se entiende como superficie construida del edificio existente, la incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. A estos efectos, los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén forjados y cubiertos, se computarán al 100 por 100 de su superficie.

2.3 El valor de sustitución del edificio se obtendrá incrementando el coste de ejecución material (CEM) con los gastos generales, beneficio industrial, honorarios profesionales, impuestos y tasas correspondientes.

2.4 A los efectos de determinar si el coste de los trabajos y obras a realizar supera el 50 por 100 del valor de sustitución del edificio o construcción, se utilizará la siguiente fórmula:

$$Pr = C \times 100/V.$$

Siendo:

- "Pr" el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de los trabajos y obras a realizar.

- "C" el coste de los trabajos y obras a realizar, obtenido en los términos señalados por el artículo 8 de la presente Ordenanza.

- "V" el valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo, obtenido en los términos señalados por este artículo.



ARTÍCULO 11. LA INSPECCIÓN MUNICIPAL

En el caso de que los propietarios de edificios o construcciones, no hayan emitido informe de evaluación de edificios, en aquellos supuestos contemplados en el artículo 5, o, la citada Inspección no concuerde con la realidad física del inmueble, o estén en estado de ruina física inminente:

1. Los servicios de inspección municipal deberán visitar los inmuebles a los efectos de comprobar los desperfectos y deficiencias detectadas, así como las medidas de seguridad que se hayan adoptado por la propiedad.
2. De cada visita de la inspección se levantará un acta de inspección municipal, en la que se deberá dejar constancia suficiente de los datos identificativos del inmueble, de las personas intervinientes y de los hechos y resultados de la actuación. El acta tendrá la consideración de documento público administrativo y gozará de presunción de veracidad.
3. Posteriormente, los servicios de inspección municipal emitirán un informe técnico sobre el estado del inmueble.

ARTÍCULO 12. INFORME TÉCNICO MUNICIPAL.

El informe técnico contendrá los siguientes extremos:

- a) Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Subsidiarias, determinando si está en situación de fuera de ordenación.
- b) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.
- c) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- d) Descripción de los trabajos y obras necesarias de las actuaciones de conservación para subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.
- e) Plazo de inicio y finalización de la ejecución de los trabajos y obras.
- f) Necesidad o no de dirección facultativa.
- g) Pronunciamiento sobre la existencia de ruina inminente, total o parcial y, en su caso, el desalojo.

ARTÍCULO 13. ACTUACIONES INMEDIATAS

1. Si como resultado de la inspección municipal se apreciara la existencia de un peligro grave e inminente, de acuerdo a lo recogido en el artículo 172 de la LSCM, se adoptarán las



medidas que estimaren oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo ni presupuesto previo.

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

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

ARTÍCULO 14. ÓRGANO GESTOR DE LAS ACTUACIONES

El órgano competente para la gestión de las actuaciones, es la Concejalía de Urbanismo, previo informe vinculante de los servicios técnicos municipales.

ARTÍCULO 15. TRÁMITE DE AUDIENCIA Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

1. Instruido el procedimiento, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se comunicará a los obligados un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para la presentación de alegaciones en relación con el informe técnico, salvo que hubiere riesgo en la demora por requerirse medidas de

seguridad, en cuyo caso se actuará conforme a lo previsto en el artículo 13 de la presente Ordenanza.

2. Cumplido el trámite de audiencia, y previo informe técnico y jurídico sobre las alegaciones presentadas en su caso, se redactará la propuesta de resolución.

ARTÍCULO 16. RESOLUCIÓN EXIGIENDO EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVAR O REHABILITAR

1. En el plazo máximo de seis meses, la concejalía de urbanismo, dictará mediante resolución la orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias para subsanar los daños o deficiencias que presente el inmueble en los términos establecidos en el informe técnico municipal.

2. Dicha resolución será notificada al obligado, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la imposición de las sanciones previstas, en esta ordenanza, de acuerdo con el artículo 170.2 b de la LSCM, la incoación del correspondiente procedimiento



sancionador y la incoación del procedimiento declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

3. Cuando se trate de supuestos en los que existiere riesgo en la demora por requerirse medidas de seguridad que, tengan la consideración de actuaciones inmediatas, la resolución motivará la omisión del trámite de audiencia y ordenará la ejecución de las medidas de seguridad necesarias apercibiendo al obligado de la ejecución subsidiaria inmediata a su costa en caso de incumplimiento.

4. La resolución exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar ha de ser expresamente dictada por la concejalía de urbanismo. No obstante, cuando transcurriese el plazo para resolver, sin haberse notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

ARTÍCULO 17. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN O REHABILITACIÓN

1. De acuerdo con el art. 169.1 de la LSCM, Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años, están sujetos a la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas.

2. El Ayuntamiento de Pedrezuela, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación sobre aquellos edificios y construcciones que se encuentren deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. Para lo cual se establece un periodo mínimo de 6 meses, y máximo, de un año, desde la entrada en vigor de la citada ordenanza, para que los servicios técnicos municipales, elaboren un listado de los edificios, que se encuentran en el municipio, en esta situación y son obligados de presentar informes de evaluación de edificios de acuerdo con los artículos 5 y 7, de la presente ordenanza. En caso, de no cumplirse los requisitos contemplados en el artículo 5.

Se establecerá en función del estado de los mismos, por parte de los servicios técnicos municipales, el periodo máximo, según la gravedad de los daños, para que la propiedad proceda a la subsanación de los mismos. Dichos periodos, no podrán ser inferiores a 10 días, ni superiores a 1 año.

3. A modo informativo y con efecto de determinar, el régimen de obras a realizar, y la consideración de las mismas, los criterios que utilizarán los servicios técnicos municipales, para valorar el estado de las construcciones, se establecen los siguientes supuestos:

Grado 1: Buen estado de conservación. El edificio no necesita de ninguna medida complementaria.



Grado 2: Daños y deficiencias que no afectan a la seguridad del edificio y de las personas. Se podrá solucionar mediante una licencia de obra menor, siempre y cuando no comprometa, actuaciones, de estabilidad estructural, estanqueidad, o salubridad, que requerirá de licencia de obra mayor.

Grado 3: Daños y deficiencias que afectan a la seguridad del edificio y de las personas. Siempre requerirá de licencia de obra mayor.

Grado 4: Daños y deficiencias que impiden el uso y la actividad de las personas. Siempre requerirá de licencia de obra mayor.

Grado 5: Edificio en situación de ruina inminente. Siempre requerirá de licencia de obra mayor. Se habrán de garantizar medidas de protección, de la seguridad de personas y bienes, como puedan ser apeos, y acordonamientos de la zona. Se realizará vía orden de ejecución.

Grado 6: Edificio en ruinas. Se presentará proyecto de demolición, visado por técnico competente en la materia, se vaciará el solar, y se tomarán las medidas de seguridad, necesarias, para apeos, edificios medianeros, que sean afectados por estas actuaciones.

Todos estos grados serán acordes a la LSCM, al código técnico de la edificación RD 314/2006 y modificaciones, y la ley 38/1999 de ordenación de la edificación, y demás normativas u ordenanzas de aplicación.

ARTÍCULO 18. LOS OBLIGADOS POR LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Los obligados por las órdenes de ejecución son los propietarios de los bienes inmuebles a quienes se dirigirán las notificaciones correspondientes.

Para ello, si fuere necesario, se solicitará al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad de los mismos.

ARTÍCULO 19. CUMPLIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.
2. Antes del comienzo de las obras deberá aportarse la hoja de encargo o documento análogo en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar, la fecha de inicio de las mismas, el presupuesto de ejecución material y, en su caso, la identidad de la dirección facultativa y, en el supuesto de que sea preciso proyecto de ejecución de edificación, un ejemplar del mismo visado por el Colegio Profesional correspondiente, a fin de comprobar el cumplimiento de los extremos contenidos en la orden de ejecución dictada.



3. Cuando, en función de la normativa vigente, las actuaciones requieran proyecto de ejecución de edificación, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado el certificado final de obras de edificación visado por el Colegio Profesional correspondiente, así como presupuesto final de las mismas.
4. Cuando las actuaciones requieran dirección facultativa pero no proyecto técnico, una vez finalizadas las obras éstas se acreditarán mediante certificado de idoneidad de las obras y relación valorada de las obras ejecutadas.
5. Si no se hubiera exigido dirección facultativa, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

ARTÍCULO 20. PRÓRROGA DE PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1. Los obligados podrán solicitar una prórroga de los plazos de inicio o finalización establecidos por la resolución de la orden de ejecución, si las circunstancias de la obra lo exigen.
2. El acuerdo de ampliación deberá ser expreso y notificado al obligado.
3. Tanto la petición de los obligados como la decisión sobre la prórroga deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate.

ARTÍCULO 21. VERIFICACIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS

1. Una vez concluidas las obras, los servicios municipales que hayan dictado la correspondiente orden de ejecución, verificarán mediante visita de inspección que las obras realizadas y la documentación aportada por los obligados se ajustan a lo ordenado.
2. Los servicios municipales deberán remitir, a la concejalía de urbanismo, informe técnico en el que se hará constar la subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de inspección con descripción de los trabajos y obras realizados durante la tramitación de las actuaciones, adjuntando, en su caso, copia del certificado final de obras o de idoneidad de las mismas.

ARTÍCULO 22. IMPOSICIÓN DE SANCIONES ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1. Si el obligado no hubiere realizado los trabajos y obras ordenados en el plazo otorgado para su inicio, o las paralice una vez iniciadas incumpliendo el plazo otorgado para su terminación, salvo prórroga concedida al efecto, o no las cumpla en los términos ordenados en la orden de ejecución, o no presente la documentación preceptiva, la



concejalía de urbanismo, mediante resolución, previa, comprobación de la infracción, y tras la aprobación del expediente sancionador correspondiente, le impondrá las sanciones que determina la LSCM, otorgándole, en cada caso, un nuevo plazo de inicio y/o finalización de la ejecución de los trabajos para su cumplimiento.

2. Los servicios municipales deberán remitir, al Registro de edificios y construcciones para su inscripción, copia de cada una de las resoluciones reiterando las órdenes de ejecución incumplidas y la imposición de las sanciones. Se inscribirá dicha carga, tanto en el registro de nueva creación, de acuerdo al artículo 5, así como en el registro de la propiedad.

3. Si el obligado, no permitiere, la labor de inspección, se le impondrá, como medio de ejecución forzosa, (previa comprobación y aprobación del expediente sancionador), según los criterios, establecidos en el artículo 204.3 d), de la LSCM), la imposición de la sanción administrativa correspondiente y pasará, a tener consideración, de, ejecución forzosa o subsidiaria a costa del obligado.

ARTÍCULO 23. INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVAR O REHABILITAR

Expirado el plazo otorgado al obligado para el cumplimiento de los trabajos y obras a realizar ordenados en el inmueble, sin que el obligado haya iniciado o finalizado las obras ordenadas en las órdenes de ejecución, el órgano competente podrá iniciar de oficio o a instancia de interesado el procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

ARTÍCULO 24. INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO

El informe técnico regulado en este artículo se incardina en el procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación

Los servicios técnicos municipales emitirán informe que deberá tener el siguiente contenido:

- a) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.
- b) Descripción de la orden de ejecución dictada y transcurso del plazo para su ejecución incumplido.
- c) Señalamiento de las reiteradas órdenes de ejecución.
- d) Motivos que justifican la adopción de la declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.



ARTÍCULO 25. TRÁMITE DE AUDIENCIA Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

1. Instruido el procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se dará traslado del informe indicado en el artículo anterior a los propietarios, moradores y titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad y demás interesados concediéndoles un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para la presentación de alegaciones, documentos y justificaciones que estimen pertinentes en relación con el informe técnico.

ARTÍCULO 26. RESOLUCIÓN DECLARANDO EL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVAR O REHABILITAR

1. Apreciando el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, el órgano competente mediante resolución motivada declarará el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, podrá incoar el procedimiento sancionador y adoptará alguna de las medidas siguientes:

- a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber de conservar.
- b. Expropiación forzosa, en su caso.

2. Atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, se procederá a la elección de la medida que sea más eficaz y menos restrictiva para el obligado.

3. La resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar deberá ser dictada y notificada en el plazo máximo de seis meses desde la incoación del procedimiento, no pudiendo apreciarse, dicho incumplimiento cuando concurra fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero.

4. La declaración de incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar ha de ser expresamente declarada por el órgano competente. No obstante, cuando transcurriese el plazo para resolver, sin haberse notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

ARTÍCULO 27. NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DECLARANDO EL INCUMPLIMIENTO. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. La resolución que ponga fin al procedimiento declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar se notificará al propietario y a todos los moradores del edificio, aunque no se hubieran personado en el expediente, así como a los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad y demás interesados. Se tendrán en cuenta los



dos supuestos considerados, en el artículo 26.1, a todos los efectos, recogidos en este apartado.

2. Asimismo, la resolución deberá publicarse en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Pedrezuela, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en un periódico de los de mayor difusión en la comunidad autónoma.

3. Una vez finalizado el procedimiento en los términos señalados en los artículos precedentes, los servicios municipales deberán remitir certificación del acto por la que se declara el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar y se acuerda la expropiación forzosa al Registro de la Propiedad para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio y al Registro de edificios y construcciones para su inscripción.

4. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de la inscripción en el Registro de la Propiedad serán repercutibles en el propietario incumplidor, en vía administrativa.

ARTÍCULO 28. SUPUESTOS DE SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación o construcción 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 periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, 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 29. INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO CONTRADICTORIO DE RUINA

El procedimiento contradictorio de ruina se podrá iniciar de oficio o a instancia de cualquier interesado.



ARTÍCULO 30. INICIACIÓN DE OFICIO.

El órgano competente puede iniciar de oficio el expediente contradictorio de ruina cuando se aprecie que un edificio o construcción pudiere encontrarse en alguno de los supuestos de ruina contemplados.

ARTÍCULO 31. INICIACIÓN A INSTANCIA DE INTERESADO.

1. Cuando el procedimiento se inicia a instancia de interesado, la solicitud deberá contener las formalidades previstas en el artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. y además reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a) Datos de identificación del inmueble.
- b) Año de construcción del edificio.
- c) Certificado de dominio y cargas del Registro de la Propiedad y documentación que acredite la titularidad del mismo.
- d) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- e) Documento expedido por facultativo competente en el que se hagan constar:
 - i. Causas en las que se fundamenta la solicitud de ruina en el que se manifieste la relación de daños detectados en la construcción.
 - ii. Planos debidamente acotados de planta o diferentes plantas de la finca, alzados y secciones representativas.
 - iii. Cuadro pormenorizado de usos y superficies construidas por plantas y cuerpos constructivos.
 - iv. Certificado con descripción y señalización de las condiciones de seguridad y habitabilidad, 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 y manifestación expresa de si el edificio ofrece garantías de seguridad para sus ocupantes y terceros.
- f) Acreditación de autoliquidación de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos.

2. En caso de que la solicitud no reúna los requisitos señalados en el número anterior se requerirá al interesado para que, en el plazo no inferior a diez días ni superior a quince, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, indicándole que si no lo hiciera se le tendrá por desistido de la petición formulada, conforme a lo establecido por el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



ARTÍCULO 32. INSPECCIONES MUNICIPALES

1. Iniciado el expediente, los servicios de inspección municipal deberán visitar el inmueble a los efectos de comprobar si los daños, desperfectos y deficiencias del edificio o construcción permite tramitar el expediente de ruina de forma contradictoria o si, en virtud del estado del mismo, procede la declaración de ruina física inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo de la totalidad o parte de sus dependencias.
2. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno por los servicios técnicos durante la tramitación del expediente o hasta que conste la demolición o la rehabilitación del inmueble.
3. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios municipales el acceso a la totalidad del mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a éstos la obtención de datos para la emisión del informe técnico referido en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 33. INFORME TÉCNICO

En el informe técnico se hará constar los siguientes extremos:

- a) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Subsidiarias, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección.
- b) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.
- c) Pronunciamiento sobre la seguridad del edificio y, en su caso, sobre la idoneidad de las medidas de seguridad adoptadas por la propiedad.
- d) Descripción de las medidas de seguridad a adoptar, en caso necesario, a la vista de los daños o deficiencias que presente el edificio.
- e) Pronunciamiento sobre si procede tramitar el expediente contradictorio de ruina o procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo.

ARTÍCULO 34. RELACIÓN DE MORADORES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

El propietario estará obligado a facilitar la relación de moradores del inmueble y a adoptar, bajo dirección facultativa, las medidas de seguridad necesarias, que se ordenen por el órgano competente, para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o bienes, así como el deterioro incontrolado del inmueble hasta que recaiga resolución.



ARTÍCULO 35. ALEGACIONES

1. Ordenado el procedimiento, se pondrá de manifiesto a los propietarios, moradores y demás titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes evacuados para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.
2. Asimismo, se pondrá en conocimiento de todos los interesados su derecho a presentar informe contradictorio de facultativo competente designado por ellos acerca del estado del inmueble, con advertencia de que transcurrido el plazo concedido sin que se hubiese presentado se continuará la tramitación del expediente hasta su resolución definitiva.

ARTÍCULO 36. RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO CONTRADICTORIO DE RUINA

Para su declaración se atenderá a lo estipulado en el artículo 171.3 de la LSCM, y especialmente lo relativo a:

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:
 - a) Deberá incluir las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o el edificio.
 - b) En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario o propietarios hayan sido diligentes en el mantenimiento y uso del inmueble.
 - c) Constituirá al propietario o propietarios en la obligación:
 1. ° De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o un edificio no catalogado, ni protegido, ni sujeto a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
 2. ° De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en el artículo 162 y siguientes de la presente Ley, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada a tal fin.



1. La resolución del procedimiento contendrá motivadamente alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a) Declaración del edificio o construcción en situación legal de ruina urbanística y sobre el incumplimiento o no del deber de conservar, acordando lo que proceda en relación con las medidas de seguridad que se estimen necesarias y su revisión periódica, en su caso; y, si no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, requerir al propietario conforme a lo expuesto de la presente Ordenanza.
 - b) Declaración de que el edificio o construcción no se encuentra en situación legal de ruina urbanística y sobre el incumplimiento o no del deber de conservar, acordando lo que proceda en relación con las medidas de seguridad necesarias, en su caso; y, si no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, ordenar la realización de los trabajos y obras necesarios para subsanar los daños y deficiencias recogidos en el dictamen pericial de los técnicos municipales, con señalamiento de los plazos de inicio y finalización contenidos en el mismo.
2. La declaración del incumplimiento injustificado del deber de conservar o rehabilitar habilita para iniciar el procedimiento sancionador y adoptar una de las siguientes medidas:
 - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber de conservación.
 - b) Expropiación forzosa.
3. El plazo para resolver, por parte de la concejalía de urbanismo, no podrá ser superior a 6 meses, cuando transcurriese el plazo para resolver, sin haberse notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, asimismo, en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
4. La falta de resolución expresa en un procedimiento para declarar la ruina, en ningún caso puede habilitar a la demolición de edificios catalogados o protegidos.

ARTÍCULO 37. SUPUESTO DE RUINA FÍSICA INMINENTE

Procederá la declaración de ruina física inminente de una edificación o construcción, o parte de él, cuando debido a su estado de conservación o condiciones de seguridad constructiva ponga en riesgo inminente la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico. En todo caso, será de aplicación el artículo 172, de la LSCM.

ARTÍCULO 38. INSPECCIÓN MUNICIPAL

Cuando como consecuencia de las comprobaciones realizadas por los servicios de inspección municipal se estimará que la situación del inmueble se encuentra en el supuesto



contemplado en el artículo precedente, evacuarán informe técnico municipal con propuesta de resolución prescindiendo del trámite de audiencia, dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina física inminente.

ARTÍCULO 39. RESOLUCIÓN DE RUINA FÍSICA INMINENTE

Dado que la demolición es un supuesto excepcional, sólo podrá extenderse, a la parte que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego la integridad física de las personas, por lo que los supuestos, que se desarrollan a continuación, deben adecuarse a lo previsto, en el art. 172, de la LSCM. La declaración del incumplimiento del deber de conservación, tendrá lugar tras la instrucción del procedimiento que garantice los derechos de los interesados en el mismo.

1. El alcalde, previo informe técnico municipal, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad y sin necesidad de acto administrativo previo, adoptará en ese momento resolución que contendrá los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar la ruina física inminente del edificio o construcción, o parte de él y, en su caso, la ejecución por actuación inmediata del Ayuntamiento de las medidas urgentes e imprescindibles necesarias incluido el apuntalamiento, desalojo y cualesquiera otras de similar naturaleza, que podrán extenderse a la demolición de la parte que sea indispensable para salvaguardar la seguridad de las personas o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico artístico.

b) Ordenar la adopción de las medidas de seguridad necesarias, incluida, en su caso, la demolición del edificio o construcción, o la parte de él afectada por la declaración de ruina inminente, disponiendo todo lo necesario respecto a su habitabilidad, desalojo de sus ocupantes, 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 bien de interés cultural de titularidad estatal, o de la Ley 3/2013, de 9 de julio, si se tratase de un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, o cualquier otra titularidad, pública o privada.

c) Tras la instrucción del procedimiento administrativo que garantice los derechos de los interesados, y después de la adopción de las medidas urgentes, el Ayuntamiento podrá incoar el correspondiente expediente para la declaración de incumplimiento del deber de conservación si la causa del deterioro fuera presumiblemente debida al mismo, al propietario o propietarios del edificio, o en su caso, de los poseedores y demás titulares de derechos reales, si se tratara de un edificio integrante del Patrimonio Histórico del Estado, la Comunidad de Madrid o cualquier otra titularidad, pública o privada.



2. La demolición de un edificio o construcción, o parte del mismo, procederá cuando concurren los siguientes supuestos:
 - a) Que la gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan sean de carácter irreversible.
 - b) Que la ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulte inútil o arriesgada.
 - c) Que la demora en los trabajos de aseguramiento o demolición implique un peligro real para las personas.
3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la edificación en situación legal de ruina urbanística, no obstante, la declaración de ruina física inminente parcial sobre un edificio determinará el inicio de oficio del expediente contradictorio de ruina sobre la edificación a los efectos de constatar el estado de la parte del edificio no afectado por dicha declaración y si su reparación o, en su caso, rehabilitación sobrepasa el límite del deber de conservación.
4. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

ARTÍCULO 40. NOTIFICACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE RUINA FÍSICA INMINENTE

1. La resolución que declare la ruina física inminente de todo o parte del inmueble se notificará al propietario y a todos los ocupantes y moradores expresándose, en su caso, el plazo para el desalojo y la demolición del inmueble, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la adopción de la ejecución subsidiaria en los términos señalados en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 41. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS ORDENADAS

1. El cumplimiento de las medidas ordenadas, incluida, en su caso, la demolición total o parcial del inmueble, corresponde a su propietario que deberá iniciarla en el plazo máximo de cinco días, salvo que hubiese ocupantes afectados. Dichos trabajos deberán llevarse a cabo bajo dirección facultativa colegiada, cuya identidad deberá comunicar al órgano que dictó la resolución en el plazo de cuarenta y ocho horas.
2. En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada por personas, la misma resolución que declare la ruina física inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible.



3. Si el desalojo citado en el número precedente se realizara de forma voluntaria, los servicios sociales del municipio facilitarán el alojamiento provisional a los ocupantes de la finca que lo necesitare 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 y el desalojo del 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 y/o los trabajos y obras ordenadas una vez efectuado el desalojo.

ARTÍCULO 42. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciará la demolición y/o los trabajos y obras requeridos en el plazo ordenado o hubiere manifestado su imposibilidad o renuncia para hacerlo, se procederá a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento en la forma prevista en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Publicación, entrada en vigor y comunicación.

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, permaneciendo en vigor en tanto, no se acuerde su derogación o modificación.

Se someterá dicha ordenanza a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el BOCM, y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de 30 días, para que puedan presentar reclamaciones y sugerencias, que serán resueltas por la corporación.

De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de acuerdo expreso del pleno.



Diligencia del Secretario:

Para hacer constar que la **Ordenanza Municipal Reguladora de Conservación, Rehabilitación y Estado ruinoso de las edificaciones**, fue aprobada inicialmente en el Pleno el 16-03-2021 (y publicada su aprobación definitiva en el BOCM el 14-06-2021).

En Pedrezuela, a 14 de abril de 2021



Fdo: Ignacio Suárez Rodríguez