

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**68****PARLA**

##### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de febrero de 2010, adoptó, entre otros acuerdos, lo siguiente:

1. Aprobar definitivamente la ordenanza de fomento de la conservación y rehabilitación de edificios.
2. Que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, no entrando en vigor en tanto no tenga lugar la publicación íntegra del texto.

##### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La villa agrícola que era Parla a principios del siglo XX, con 1.237 habitantes, mantiene su configuración urbana hasta principios de los años 60, cuando aún no alcanzaba los 2.000 habitantes. En ese momento Parla era todavía un pueblo manchego, dedicado mayoritariamente a la agricultura y la ganadería, que contaba con dos fábricas de mosaicos, dos carpinterías, una herrería, una tahona, una cerámica y una cantera.

Es en los años 60 cuando comienza el desarrollo acelerado del municipio debido a la migración provocada por la industrialización de la región de Madrid, superándose a principios de los años 70 los 10.000 habitantes. No obstante Parla conserva aún su aspecto rural. A esta época corresponden los ensanches de los barrios de san Ramón y San Nicolás, con edificios residenciales de una única planta.

Durante la década de los 70 Parla experimenta, al igual que varios municipios de la corona metropolitana, un crecimiento veloz y desordenado con el que llega a quintuplicar su población. Pierde su aspecto de pueblo y se transforma en una ciudad satélite-dormitorio de Madrid, con mala calidad del parque de vivienda, falta de infraestructuras básicas, escasez de equipamientos públicos y deficientes medios de transporte. En esta década se construyen todos los barrios incluidos en lo que hoy se denomina Centro de Parla, entre otros: Barrio 84, Villayuentus I, Villayuentus II, La Granja, Blas Infante, La Ermita, Fuentebella, Parque Inlasa y La Libertad.

La situación actual es consecuencia de las mencionadas necesidades cuantitativas de vivienda existentes en estas épocas. Los requisitos de unos cortos procesos de ejecución de obra, reducidos costes, una escasa e incipiente producción industrializada y unos estándares de confort completamente alejados de las demandas mínimas exigibles en la actualidad, pueden suponer la retirada del mercado de vivienda o su condena a la marginalidad de un gran número de viviendas con las consecuencias urbanísticas y sociales que ello puede comportar.

Se estima que existe un parque de vivienda superior a las 21.000 unidades necesitadas de importantes intervenciones debido a sus deficiencias de origen, al propio paso del tiempo y al escaso mantenimiento de los edificios en que se hallan situadas.

Dentro de los deberes generales de la propiedad del suelo que se establecen en el título Preliminar de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se encuentran los de conservar las edificaciones, las construcciones y las instalaciones existentes, de modo que cumplan en todo momento los requerimientos mínimos exigibles para la autorización de su uso, procediendo a las obras y los trabajos de mantenimiento, reparación, saneamiento y, en su caso, rehabilitación que sean necesarios (Artículo 12.h), indicándose, para el caso de suelo urbano consolidado, como el derecho y deber de conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación (Artículo 17.d).

Este deber general de conservación y rehabilitación se concreta en el artículo 168, que establece el deber de las personas propietarias de terrenos, construcciones y edificios de mantenerlos en las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. Es decir, han de mantenerse adecuadamente los terrenos y construcciones, tanto desde el punto de vista de su inocuidad para la salud e integridad física de las personas, como desde la perspectiva estética, en orden a mantener en condiciones el medio ambiente urbano en el que los terrenos o instalaciones

se ubican. Este deber conlleva la obligación de ejecutar las tareas de mantenimiento y entretenimiento de los inmuebles y sus instalaciones y las obras que sean necesarias para mantener con continuidad las condiciones que requiera la habitabilidad o el uso de los mismos.

Las leyes generales en materia de edificación han desarrollado y pormenorizado esta regulación general que venía conteniéndose en la legislación urbanística. Así, la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, establece la obligación de proyectar y construir, pero también de conservar y mantener los edificios, de forma tal que se satisfagan adecuadamente los requerimientos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Estas exigencias han quedado recogidas en el, recientemente aprobado, Código Técnico de la Edificación.

La Ley del Suelo se preocupa de definir el límite al que alcanza el deber de conservación de las personas propietarias de las construcciones y edificios. Este límite será la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, de características constructivas semejantes a las del inmueble actual y con una superficie útil igual a la de dicho inmueble o con dimensiones idénticas a aquél, considerando que dicho valor deberá tener en cuenta el coste de ejecución preciso para cumplir todas las condiciones necesarias para que el inmueble pudiera ser objeto de licencia de primera ocupación o ser destinado al uso propio del mismo.

Para garantizar el cumplimiento de este deber, la Ley del Suelo, además del tradicional mecanismo del dictado por el Ayuntamiento de órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación, establece la obligación de que las mismas personas propietarias sometan sus edificios a una inspección periódica, a cargo de especialistas en la materia. El artículo 169 establece la obligación de las personas propietarias de las construcciones y edificios de más de treinta años de antigüedad, de someterlas a una inspección cada diez años, dirigida a comprobar el estado del inmueble y a determinar las obras de conservación o incluso de rehabilitación que fuesen precisas para alcanzar el necesario estado de conservación.

Estas obligaciones de las personas propietarias se encuentran también recogidas en el planeamiento general vigente en el municipio, Plan General de Ordenación Urbana de Parla de 1.997, en cuyos artículos 11.7 y 65 del Libro 1º se establece, por un lado, el deber de utilización de los predios con arreglo al planeamiento y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado, y por otro, se definen las "obras en los edificios" como las que se efectúan en el interior de los mismos o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de sus planos de fachada y cubierta, salvo en el caso de obras de reestructuración. Estas obras en los edificios se clasifican, de acuerdo con su tipología en: Obras de restauración, obras de conservación y mantenimiento, obras de consolidación y reparación, obras de acondicionamiento, obras de reestructuración y obras exteriores.

El perfil socioeconómico de las personas usuarias de una gran parte de las viviendas necesitadas de rehabilitación muestra un grupo de edad adulta (de 30 a 64 años) que alcanza el 50% y una tasa de juventud superior al 35%, lo que indica que fueron ocupadas en su momento por matrimonios jóvenes que comenzaron su proyecto de convivencia en estas viviendas de primera adquisición. La estructura por edades nos habla de una población muy similar en el último decenio, de hecho la primera impresión es la de una población por la que simplemente, han pasado los años. En una superposición gráfica de los perfiles de las pirámides de población es fácilmente perceptible un desplazamiento hacia arriba de los grupos de más edad, lo que quiere decir que existe una disminución de los sectores más jóvenes.

En cuanto al nivel de ingresos, el 90% de las unidades familiares tiene unos ingresos ponderados inferiores a 3,5 veces el IPREM (Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples), lo que apunta el carácter de clase media de la mayoría de la población. Respecto a la situación laboral, la tasa de paro se situaba, antes de las turbulencias provocadas por la actual crisis económica, ligeramente por encima del 5%, valor muy similar al del conjunto del municipio, que en la actualidad alcanza prácticamente el 15%.

Finalmente, otro indicador significativo es el del régimen de tenencia de la vivienda, siendo superior al 65% el de propiedad, lo que refuerza la idea expresada anteriormente de tratarse de unidades familiares que, en su mayoría, se constituyeron con el acceso a su primera vivienda.

Con la presente ordenanza de fomento de la conservación y rehabilitación de edificios en el municipio de Parla se pretende ahondar en el marco normativo que define, tanto las obligaciones de las personas propietarias de edificios como las condiciones para la conservación y rehabilitación, y la mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad de los mismos. Simultáneamente a esta Ordenanza de Fomento de la Conservación y Rehabilitación de Edificios,

se pretende establecer las bases de la convocatoria para la concesión de subvenciones a comunidades de propietarios y propietarias para la rehabilitación y mejora de las condiciones técnicas de edificios de viviendas en el término municipal de Parla (Madrid).

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1.- Objeto

Es objeto de esta Ordenanza regular, para el municipio de Parla, la obligación de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios, con el fin de mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, habitabilidad, funcionalidad y ornato público, garantizándose las condiciones que, para el uso previsto, disponga la normativa vigente. Se regula, así mismo, la inspección técnica de edificios y la determinación de los supuestos de ruina de acuerdo con la legislación aplicable.

Complementariamente, se determinarán las actuaciones municipales tendentes a fomentar las obras de rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad de los edificios, estableciéndose un Plan de ayudas económicas, que el Ayuntamiento de Parla ofrecerá para la realización de obras de rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad en edificios de viviendas, ayudas que serán compatibles con las concedidas por otras Administraciones Públicas, con las limitaciones que se señalan.

### Artículo 2.- Participación ciudadana

En cuanto a la participación ciudadana en los procesos de conservación y rehabilitación se estará a lo dispuesto en la normativa municipal vigente.

### Artículo 3.- Recursos

Las resoluciones a que hace referencia esta Ordenanza podrán ser recurridas potestativamente en reposición ante el mismo órgano que las dictó o ser impugnadas directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, según lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Podrá interponerse, asimismo, recurso extraordinario de revisión, en las circunstancias y plazos determinados en dicha legislación.

## TÍTULO II. CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

### CAPÍTULO I. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

#### Artículo 4.- Control del deber de conservación y rehabilitación

La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a la Concejalía de Urbanismo a través de las unidades administrativas a las que se atribuyan competencias en esta Ordenanza y en la legislación aplicable.

Los expedientes podrán iniciarse de oficio o a instancia de parte, en ejercicio o no de la acción pública.

#### Artículo 5.- Deber de conservación y rehabilitación

Las personas propietarias de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para su uso y destino. Deberán, asimismo, efectuar las correspondientes inspecciones técnicas, reguladas en el Capítulo II, para garantizar el cumplimiento de dichos deberes.

Los solares deberán cerrarse de conformidad con lo previsto en las Normas Urbanísticas. Asimismo, las personas propietarias de los solares que se sitúen entre medianeras de edificaciones, estarán obligadas al saneamiento y correcto funcionamiento de las medianerías, mediante el tratamiento de las mismas.

#### Artículo 6.- Contenido del deber de conservación

El deber de conservación es el que determinan las Normas Urbanísticas del Plan General. Asimismo y, según lo establecido en la legislación urbanística, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno. Las

personas propietarias de edificios y elementos catalogados, además de las obligaciones genéricas de conservación señaladas en el apartado anterior deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornato público exigidas en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.

#### **Artículo 7.- Contenido del deber de rehabilitación**

El deber de rehabilitación afecta a:

- a) Los edificios que, sometidos a inspección técnica, hayan obtenido un resultado desfavorable de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza, o aquellos que no hubiesen presentado en tiempo y forma el informe a que se refiere el Artículo 18 de esta Ordenanza.
- b) Los edificios y construcciones protegidos o no cuando se encuentren en Áreas de Rehabilitación declaradas.

A los efectos de esta Ordenanza, se consideran obras de rehabilitación:

- a) La adecuación estructural y constructiva de los edificios. Se entiende por tales obras de rehabilitación las encaminadas a devolver a los edificios a un estado tal en el que se cumplan las condiciones originales de los mismos en cuanto a la estabilidad general, impermeabilidad, estanqueidad, aislamiento, ornato y demás condiciones de sus envolventes.
- b) La adecuación de las condiciones de habitabilidad. Tendrán esta consideración las obras realizadas sobre los elementos privativos de una vivienda o un local, necesarias para conseguir las condiciones de habitabilidad y funcionalidad originales.
- c) En el caso de los edificios catalogados, la adecuación a las condiciones originales que dieron lugar a su catalogación.
- d) La mejora o nueva implantación de instalaciones en las condiciones que exija la legislación específica.

#### **Artículo 8.- Alcance del deber de conservación y rehabilitación**

El deber de las personas propietarias de construcciones y edificios alcanza hasta la realización de aquellos trabajos y obras cuyo importe no exceda de la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil, excluido el valor del suelo.

Notificada una orden de ejecución, la propiedad sólo podrá alegar que lo ordenado excede su deber si, previa o simultáneamente, insta ante el ayuntamiento la declaración de ruina del inmueble cuya conservación o 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.

En ningún caso podrá alegarse que lo ordenado excede el deber de conservación y rehabilitación si se acordase el otorgamiento de subvenciones para la rehabilitación del inmueble que, como mínimo, sufraguen la diferencia entre el límite del deber del propietario o propietaria 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 complementen hasta tal límite las subvenciones públicas.

#### **Artículo 9.- Medidas de fomento**

Para facilitar el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos anteriores se establecen las medidas de fomento reguladas en las bases de la convocatoria para la concesión de subvenciones a comunidades de propietarios y propietarias para la rehabilitación y mejora de las condiciones técnicas de edificios de viviendas en el término municipal de Parla (Madrid).

#### **Artículo 10.- Convenios para la rehabilitación**

Cuando la importancia de la rehabilitación a acometer así lo aconseje, podrán formalizarse Convenios con entidades, organismos o particulares cuando fuere necesario para:

- a) Determinar, en su caso, la cuantía de las subvenciones
- b) Establecer el realojo provisional de los moradores en tanto duren las obras
- c) Asegurar la participación de entidades públicas o privadas a efectos de subvenciones o ayuda técnica

## CAPÍTULO II. DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

### Artículo 11.- De la inspección técnica de edificios

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

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

### Artículo 12.- Condiciones mínimas de los edificios

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

Las condiciones relativas a la seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, son las siguientes:

1. Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
2. Seguridad y estabilidad en sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer en la vía pública o que conlleven una merma de las condiciones de aislamiento y de protección contra incendios del propio edificio o de alguna de sus partes.

Las condiciones relativas a la habitabilidad, funcionalidad, accesibilidad y ornato público, serán aquellas de las que dispusiera originariamente el edificio, o, en su caso, aquellas exigibles por la legislación específica, con especial mención de las condiciones de estanqueidad:

1. Estanqueidad frente al agua, evitando filtraciones a través de la fachada, de la cubierta o del terreno, en particular si éstas afectan a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de la falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.
2. Estanqueidad y buen funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de la falta de seguridad señalada en los dos primeros apartados.

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

### Artículo 13.- Personas Obligadas

Corresponde la obligación de efectuar la inspección técnica de los edificios a las personas propietarias de los mismos. En caso de viviendas o locales integrados en una comunidad de propietarios y propietarias, el deber de inspección corresponde a la propia comunidad.

### Artículo 14.- Edificios sujetos a inspección

Están sujetos a inspección todos los edificios catalogados y los de antigüedad superior a treinta años, contados desde su construcción o rehabilitación equivalente.

Las personas propietarias de edificios deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquel en el que alcancen los treinta años de antigüedad. Las siguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido diez años desde la anterior inspección.

El Ayuntamiento podrá exigir, a las personas propietarias de los edificios no obligadas por el párrafo anterior, la inspección técnica del edificio cuando las circunstancias del mismo así lo hagan necesario. En este caso, el requerimiento deberá ser motivado con expresión del plazo otorgado para el cumplimiento de la obligación, que no podrá ser inferior a seis meses.

Si, con anterioridad al vencimiento del plazo para la presentación del informe técnico, se apreciase la necesidad de llevar a cabo determinadas obras de reparación, el propietario o propietaria deberá

acometer las mismas, previa la obtención de la correspondiente licencia. Si las obras fuesen urgentes por entrañar peligro o riesgo para las personas o las cosas, se pondrá en conocimiento de la administración, mediante la presentación del oportuno informe técnico visado. En estos casos, quedarán interrumpidos los plazos previstos para la presentación de la inspección técnica de edificios desde el momento de la solicitud de licencia hasta la terminación de las obras de reparación o, si existiera orden de ejecución, durante el plazo otorgado por ésta para la realización de las mismas.

#### **Artículo 15.- Capacitación para la inspección**

La inspección técnica de edificios se llevará a cabo por personal técnico competente o por entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 16.- Registro de edificios**

En el registro de edificios se incluirán aquellos edificios y construcciones con obligación vencida para la realización de la inspección técnica de edificios y constará de dos secciones. En la primera se consignarán los datos de aquellos que hubieran obtenido informe favorable de la inspección efectuada, así como los que hubieran realizado las obras ordenadas como consecuencia de una inspección desfavorable. En la segunda las de los que, sometidos a inspección técnica, hayan obtenido un resultado desfavorable de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza, o aquellos que no hubiesen presentado en tiempo y forma el informe a que se refiere el artículo 18 de esta Ordenanza.

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

#### **Artículo 17.- Medios informáticos**

El registro de edificios se llevará de forma informatizada con las garantías establecidas en la legislación de procedimiento.

#### **Artículo 18.- Contenido de las inspecciones**

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

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

- a) Estado de la estructura y cimentación
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos de terrazas o placas, entre otros
- c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas
- d) Estado de las redes generales de electricidad, fontanería y saneamiento del edificio
- e) Situación urbanística del inmueble en relación con el Plan General

El resultado de la inspección se cumplimentará mediante informe acompañado de plano de situación en el que se ubique la finca de referencia, así como fotografías en color del exterior e interior del edificio, debiendo expresar si el resultado de la inspección es favorable o desfavorable.

#### **Artículo 19.- Informes desfavorables**

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

- a) Descripción y localización de desperfectos y deficiencias que afecten a la estructura y cimentación; a las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos y a los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública; a las cubiertas y azoteas; y a las redes de fontanería y saneamiento del edificio.
- b) Descripción de sus posibles causas
- c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, en caso de ser necesarias, para garantizar la seguridad de las personas que ocupan el edificio, vecinos, vecinas, colindantes y transeúntes.

- d) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado a) y el plazo estimado de ejecución.
- e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.

#### **Artículo 20.- Eficacia de las inspecciones**

La eficacia, a efectos administrativos, de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación en el registro del ayuntamiento de dos copias del informe a que alude el Artículo 18 de esta Ordenanza. Dichos documentos serán visados por el Colegio Profesional correspondiente o supervisados por los servicios técnicos competentes en el supuesto de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas.

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

Si el resultado de la inspección fuera desfavorable, por parte del servicio gestor de la inspección técnica de edificios se procederá a su inclusión en la Sección Segunda del Registro de Edificios y se dictará la correspondiente orden de ejecución por los servicios municipales competentes, a la que podrán servir de base los informes resultantes de la inspección técnica.

#### **Artículo 21.- Ejecución de las obras**

Una vez terminadas las actuaciones ordenadas, se presentará en el Ayuntamiento una copia del certificado final de obras visado por el Colegio Profesional correspondiente o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, un certificado de idoneidad firmado por el técnico/a competente responsable de su correcta ejecución y visado por el Colegio Profesional correspondiente, reservándose el Ayuntamiento la posibilidad de realizar una inspección final del inmueble con carácter previo a la inclusión del mismo en la Sección Primera del Registro de Edificios.

En caso de que no se ejecuten las obras que fueron ordenadas, se estará a lo dispuesto en el Artículo 31 y siguientes de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 22.- Del incumplimiento de la obligación de efectuar la inspección**

La falta de presentación del informe resultante de la primera o sucesivas inspecciones, en los plazos establecidos, se considerará como incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica y dará lugar a que el órgano competente ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización con apercibimiento de su ejecución forzosa o subsidiaria por la Administración, sin perjuicio del inicio del expediente sancionador a que hubiere lugar por el incumplimiento.

Para proceder a la ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales al objeto de que las personas colegiadas que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen la inspección. El convenio determinará los honorarios a percibir por la persona designada que serán exigidos por la Administración municipal a los propietarios y propietarias, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio. En caso de no formalizarse los convenios, podrá formalizarse un turno al que podrán acceder todas aquellas personas tituladas que reúnan los requisitos de capacitación técnica exigibles. La designación de las mismas se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

#### **Artículo 23.- Inspecciones incompletas**

En el supuesto de que el informe se presente sin ajustarse al contenido de lo establecido en el artículo 18 de la presente Ordenanza, se requerirá a la persona interesada para la subsanación de defectos observados en la documentación, de conformidad con lo establecido en la legislación del Procedimiento Administrativo.

Transcurrido el plazo otorgado para la subsanación, la Administración Municipal podrá incoar el correspondiente procedimiento sancionador por la comisión de una infracción urbanística. Todo ello sin perjuicio de la realización de la inspección de oficio que proceda.

Si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un riesgo para las personas o bienes, éstos se pondrán en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen con la urgencia y forma que proceda.

### CAPÍTULO III. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS

#### Artículo 24.- Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación

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

Asimismo, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación a las normas de protección ambiental. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su estado originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Las órdenes de ejecución de obras de rehabilitación tendrán por objeto aquellos inmuebles y obras a que se refiere el Artículo 7 de esta Ordenanza. Las órdenes de rehabilitación se adaptarán a las condiciones físicas concurrentes en el inmueble, pudiéndose exceptuar por razones técnicas o de catalogación del edificio debidamente justificadas, el cumplimiento de algunas de las condiciones exigidas por la normativa de habitabilidad en vigor. Las resoluciones que ordenen la rehabilitación incluirán también las obras de conservación y reparación que sean consecuencia del deber de conservación del propietario o propietaria.

#### Artículo 25.- Órgano competente

Corresponde al Alcalde ordenar la ejecución de obras de conservación y rehabilitación, mediante el procedimiento que se regula en los artículos siguientes.

#### Artículo 26.- Inspección

La inspección de edificaciones, terrenos y urbanizaciones será competencia de los servicios técnicos del Ayuntamiento. La actividad inspectora se materializará en el Acta de Inspección.

#### Artículo 27.- Iniciación

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

Los expedientes se iniciarán de oficio:

- a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que detecte la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación
- b) Como consecuencia de informes evaluados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen
- c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica así lo recojan
- d) Por denuncia

Cuando los expedientes se inicien a instancia de parte, deberá aportarse con la correspondiente solicitud la siguiente documentación:

- a) Relación del denunciante con el inmueble y domicilio a efecto de notificaciones
- b) Datos identificativos de la propiedad del inmueble, domicilio de su titular, o en su caso, representante legal
- c) Localización concreta del inmueble
- d) Determinación de la deficiencia o su origen a través de la presentación de documentos que así lo acrediten

En el acuerdo de inicio del expediente figurará la referencia catastral del inmueble y los datos sobre su titularidad y ubicación, así como las circunstancias que dieron lugar al mismo.

#### Artículo 28.- De los informes técnicos

Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales emitirán un informe que contendrá los siguientes extremos:

- a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar, determinando si está sujeto a algún régimen de protección o si se encuentra fuera de ordenación
- b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas
- c) Actuaciones necesarias para determinar y subsanar los daños y deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar
- d) Si la entidad de la obra exigiera proyecto técnico o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que se establezca para la solicitud de licencias en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes

- e) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones
- f) Cuando conste, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones

Si iniciado el expediente se apreciase, a la vista del contenido del informe emitido por los servicios técnicos municipales, que la competencia corresponde a otra administración, el órgano competente para resolver acordará la remisión del expediente a dicha administración a los efectos oportunos.

En los casos en que una orden de ejecución proceda de una inspección técnica se estará a lo dispuesto en el Capítulo II.

#### **Artículo 29.- De las personas obligadas**

Las personas obligadas por las órdenes de ejecución son las propietarias de los edificios, construcciones, instalaciones y elementos concretos a quienes se dirigirán las notificaciones correspondientes. Para ello, si fuese necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado, para que informe sobre la titularidad de los mismos.

#### **Artículo 30.- Resolución**

Emitido el informe a que se hace referencia en el artículo 28 de esta Ordenanza, se dará trámite de audiencia a la persona interesada por un plazo no inferior a diez días. Una vez informadas las alegaciones presentadas, se dictará resolución por el órgano competente.

La resolución indicará las deficiencias observadas, así como las actuaciones necesarias para subsanarlas, ordenando al propietario o propietaria la realización de las mismas con indicación del plazo en que se han de llevar a efecto. Se indicarán asimismo, los efectos del incumplimiento, sin perjuicio de la incoación del correspondiente expediente sancionador.

#### **Artículo 31.- Cumplimiento de las órdenes de ejecución**

Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.

La persona propietaria del inmueble deberá presentar la documentación técnica completa explicativa de las obras y medidas a adoptar y comunicar el inicio de las mismas, acreditando el pago del impuesto de construcciones, instalaciones y obras. Si la obra requiriese la ocupación de la vía pública con vallas, andamios u otras ocupaciones de similar naturaleza, se deberá liquidar, previo al comienzo de las obras, la tasa por ocupación de terrenos de uso público.

Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá aportarse, en su caso, hoja de encargo o documento análogo visado por el Colegio Profesional correspondiente en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa, y, en el supuesto de que sea preciso proyecto, una copia del mismo, a fin de comprobar el cumplimiento de los extremos contenidos en la orden dictada.

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

#### **Artículo 32.- Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección**

En las actuaciones que se ordenen dirigidas a la conservación o rehabilitación de elementos sometidos a algún régimen de protección se estará, en cuanto a las condiciones de ejecución de las mismas, a lo dispuesto en la legislación específica aplicable, debiendo contar, con carácter previo a su aprobación, con los dictámenes preceptivos.

#### **Artículo 33.- Órdenes relativas a terrenos**

Si la orden de ejecución de las obras comprende el vallado del terreno, éste deberá realizarse de conformidad con lo establecido en la normativa del Plan General.

#### **Artículo 34.- Actuaciones inmediatas**

Si un servicio municipal apreciase la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estimare oportunas para evitarlo sin necesidad de concluir todas las fases del expediente.

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.

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

De dichas actuaciones se dará cuenta al órgano competente.

#### **Artículo 35.- Medidas por incumplimiento**

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona interesada
- b) Imposición de multas coercitivas, según lo establecido en la legislación urbanística, reiterables hasta lograr la ejecución de las obras ordenadas
- c) Expropiación de conformidad con la legislación urbanística vigente

El Ayuntamiento, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

### **CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA**

#### **Artículo 36.- Procedimiento**

La ejecución subsidiaria se llevará a cabo bajo la dirección de los técnicos municipales a costa del obligado por la resolución. El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en la legislación del Procedimiento Administrativo Común.

Las pruebas técnicas, tales como catas, 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.

La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere, con carácter previo, la elaboración de un presupuesto estimado, sin perjuicio de lo dispuesto más adelante en este artículo. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas, otorgándole un nuevo plazo para la realización de las obras que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, apercibiéndole de que si no las realiza en dicho plazo se ejecutarán, a su costa, subsidiariamente.

Incumplido el plazo señalado en el párrafo anterior, se dictará resolución de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar. Este importe será liquidado a cuenta, y requerido el pago con antelación a la realización de las obras, a reserva de la liquidación definitiva.

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 la causa de esta imposibilidad, mediante informe técnico, que se comunicará a la propiedad de forma fehaciente y, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes.

#### **Artículo 37.- Costes adicionales**

En el supuesto de que en el transcurso de las obras de ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de las personas que ocupen alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, se procurará el realojo de las personas ocupantes legítimas que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.

Cuando, por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria e imputables a la propiedad o personas 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.

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

**CAPÍTULO V. DEL EXPEDIENTE DE RUINA****Artículo 38.- De la declaración de ruina**

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

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie construida que la existente, excluido el valor del suelo.
- b) Cuando, acreditando el o propietaria el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de, al menos, los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones técnicas del edificio previstas en esta Ordenanza, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de estas dos inspecciones, sumado al de las que deban realizarse para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.
- c) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales, es decir, cuando aquellos no admitan consolidación o refuerzo y sea necesario sustituir dichos elementos en una extensión superior a un tercio del total de los mismos.
- d) Cuando la adecuada conservación del edificio, requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse éste fuera de ordenación.

**Artículo 39.- Ruina parcial**

En los casos en los que el edificio estuviera constituido por dos o más cuerpos autónomos o independientes, arquitectónicamente separados y susceptibles de considerarse aisladamente, se podrá declarar ruina parcial de los cuerpos constructivos afectados, siempre que no repercuta sobre el resto de la edificación.

**Artículo 40.- Obligaciones del propietario o propietaria**

El deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina sin perjuicio de la ejecución de las obras o la adopción de las medidas de seguridad que sean necesarias. El propietario o propietaria del inmueble podrá optar por la rehabilitación integral del edificio o su demolición en los plazos que se establezcan en el expediente incoado al efecto.

La demolición del edificio requerirá la obtención de la preceptiva licencia. Asimismo, la solicitud incluirá una descripción precisa y exacta de las medidas de seguridad a adoptar para la estabilidad de la propia edificación y de las colindantes, con nombramiento de Dirección técnica de las obras, así como copia de la fehaciente notificación a los propietarios y propietarias de los edificios, construcciones e instalaciones colindantes. Es requisito imprescindible el informe municipal favorable, que hará referencia cuando sea necesario a las garantías o condiciones que ordena la normativa de aplicación.

**Artículo 41.- Edificios protegidos o catalogados**

Cuando se trate de una construcción o un edificio catalogado, protegido o sujeto a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, la persona propietaria estará obligada a adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, así como para acondicionar el mismo a la normativa de habitabilidad, funcionalidad y accesibilidad.

De acuerdo con lo previsto en las normas de planeamiento general, especial y de protección de Parla, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los términos regulados en dicha normativa, sin perjuicio, en estos casos, de la depuración de responsabilidades en las que incurriera la propiedad por incumplimiento de sus obligaciones.

El Ayuntamiento podrá convenir con el propietario o propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, aquél podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias o proceder a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando el régimen establecido en la legislación urbanística de aplicación.

**Artículo 42.- Obras de reparación necesarias**

Se entiende por obras de reparación necesarias, exclusivamente, aquéllas que consistan en reponer el edificio a las condiciones preexistentes de seguridad constructiva y salubridad. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las

carencia referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las 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.

#### **Artículo 43.- Coste de las obras de reparación necesarias**

El coste de reparación se determinará por la aplicación a las obras a realizar de precios contrastados y de uso común en el término municipal de Parla.

#### **Artículo 44.- Determinación de la concurrencia de las causas de situación legal de ruina**

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

$$Pr = ( Cr \times 100 ) / Va$$

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.

“Va” es el valor de reposición a nuevo de la construcción.

#### **Artículo 45.- Ruina física inminente**

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

1. Que la gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan sean de carácter irreversible.
2. Que la ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulte inútil y arriesgada
3. Que la demora en los trabajos de demolición implique un peligro real e inminente para las personas, bienes o tráfico rodado.

#### **Artículo 46.- Objeto de la ruina física inminente**

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

En el supuesto de edificios catalogados o protegidos la correspondiente resolución declarativa de ruina inminente deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine, sin perjuicio, en este caso, de la depuración de responsabilidades de la propiedad que, por incumplimiento de sus obligaciones hubiese provocado la desaparición de elementos de interés cultural, artístico o ambiental o incluido en algún tipo de catalogación.

#### **Artículo 47.- Medidas urgentes**

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

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

### **PROCEDIMIENTO**

#### **Artículo 48.- Órgano competente**

Sin perjuicio de lo dispuesto para la ruina inminente, corresponde al Alcalde 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. La tramitación del expediente será competencia del Área de Urbanismo.

**Artículo 49.- Iniciación**

El procedimiento para la declaración de ruina se iniciará de oficio o a instancia de parte interesada. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte interesada se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Datos de identificación del inmueble, escritura de propiedad, certificación catastral y plano de situación.
- b) Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
- c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere y, en su caso, copia de los contratos suscritos por la propiedad con aquellos.
- d) Certificado expedido por facultativo competente, visado por el Colegio Profesional 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; plano de planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros.
- e) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.
- f) Acreditación del pago de las tasas municipales correspondientes.

El expediente de ruina se iniciará de oficio cuando, por denuncia o inspección y previo informe técnico, se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en dicha situación. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario o propietaria para que aporte la relación de moradores y la documentación necesaria para la identificación de la construcción a valorar, según lo relacionado anteriormente, pudiendo, igualmente, ordenarse a la persona propietaria las medidas de seguridad necesarias.

**Artículo 50.- Informes**

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, la situación urbanística de la finca y la ordenanza de aplicación. En cualquier caso se ordenará por el Alcalde la adopción de las medidas de seguridad que procedan.

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.

Los edificios catalogados o protegidos requerirán la emisión de los dictámenes recogidos en su legislación específica.

**Artículo 51.- Medidas de seguridad**

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

**Artículo 52.- Alegaciones**

Evacuado el informe señalado en el Artículo 50 y ordenadas, en su caso, la adopción de las medidas de seguridad necesarias, se procederá a comprobar la relación de ocupantes. Asimismo, se dará audiencia a los propietarios y propietarias 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.

En el mismo trámite, se dará traslado del informe técnico emitido por los servicios municipales y se pondrá en conocimiento de las personas interesadas su derecho a presentar informe contradictorio, redactado por 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.

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 y, en su caso, medidas de seguridad adoptadas por los propietarios y propietarias.

**Artículo 53.- Dictamen pericial**

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

- a) Descripción del edificio
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales
- c) Descripción de los daños que presenta el edificio y sus posibles causas
- d) Valoración del edificio de acuerdo con lo establecido en el Artículo 44 de esta Ordenanza
- e) Relación y valoración de las obras de reparación
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección
- g) Conclusión y propuesta

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

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

**Artículo 54.- Trámite de audiencia**

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

**Artículo 55.- Resolución**

El Concejal o Concejala de Urbanismo resolverá el expediente tramitado, con arreglo a la documentación obrante en el mismo, con la adopción de alguno de los siguientes acuerdos:

- a) Declarar la edificación en estado de ruina, incluyendo las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, así como pronunciándose sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o el edificio y requerir al propietario o propietaria para que en el plazo de quince días opte por la demolición de la finca o su completa rehabilitación, con indicación de los plazos en que debe llevar a cabo las actuaciones. Transcurrido el plazo de quince días sin que el propietario o propietaria se pronuncie al respecto, se entenderá que opta por la demolición. Si el edificio se halla protegido o catalogado, se estará a lo dispuesto en las normas de planeamiento general, especial y de protección, en el sentido expresado en el Artículo 46. Si existiere peligro en la demora, se acordará la adopción de medidas de seguridad necesarias al paso de transeúntes, tráfico rodado y mantenimiento del viario público y lo procedente respecto al desalojo de sus ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando la misma mantenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad del inmueble y determinando, en función del dictamen pericial emitido por los Servicios Técnicos Municipales, las obras de reparación que debe realizar el propietario o propietaria.

**Artículo 56.- Demolición de la edificación**

En el supuesto de demolición de la edificación se fijará el plazo en el que hayan de iniciarse las obras, previa presentación del proyecto técnico que en su caso proceda y el nombramiento de la dirección técnica del mismo. De tratarse el derribo de uno de los supuestos previstos por el planeamiento en el que el derribo se vincula a la rehabilitación del inmueble, ambos proyectos se presentarán simultáneamente o configurando un único proyecto. Si transcurrido tal plazo no se hubiere iniciado la demolición, se procederá a su ejecución subsidiaria en los términos previstos en el Artículo 36 de esta Ordenanza, salvo que concurriese causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición.

**Artículo 57.- Notificación**

La resolución del expediente se notificará a todas las personas que hubieran sido parte en el mismo y a los/las moradores del inmueble, aunque no se hubieran personado en aquél.

**Artículo 58.- Plazo para resolver y efectos del silencio**

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

A los efectos del cómputo del plazo de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa indicada en el Artículo 49 en el Registro del Ayuntamiento.

El plazo de seis meses podrá ser ampliado por otros tres, de conformidad con las previsiones contenidas en la vigente ley de Procedimiento Administrativo Común.

Transcurrido el plazo para resolver sin haber recaído resolución expresa, se entenderá denegada la solicitud de declaración de ruina.

**Artículo 59.- Responsabilidades**

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a las personas propietarias de las responsabilidades de todo orden que les pudieran ser exigidas por negligencia e incumplimiento de los deberes de conservación que les corresponden.

**Artículo 60.- Procedimiento en caso de ruina física inminente**

Corresponde al Alcalde la declaración de ruina inminente que, previo informe técnico municipal, y por motivos de seguridad dispondrá lo necesario respecto al desalojo de sus ocupantes, protección de la vía pública, personas y bienes, y demolición, en su caso, del mismo, garantizándose el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 46.

La demolición de la construcción corresponde a su propietario o propietaria. Salvo que hubiese personas ocupantes afectadas, la demolición deberá iniciarse en el plazo máximo de cinco días, debiendo comunicarse al Área de Urbanismo la identidad de la dirección facultativa responsable en el plazo de cuarenta y ocho horas.

En el supuesto de que la construcción se encontrase ocupada, la misma resolución que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuese posible.

Si hubiese 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 a la propiedad para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha inmediatamente después de efectuado el desalojo, procediéndose a la ejecución subsidiaria si el propietario o propietaria no lo hiciere en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

**Artículo 61.- Trámite de audiencia**

Dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina inminente, se prescindirá del trámite de audiencia. De la resolución que adopte el Alcalde se dará cuenta a la Junta de Gobierno Local.

**Artículo 62.- Ejecución subsidiaria**

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara las obras de demolición de la misma en el plazo ordenado, se procederá, previo desalojo de las personas ocupantes, en su caso, a su demolición en ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

**TÍTULO III. MEJORA DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS****Art. 63.- Rehabilitación integral, rehabilitación parcial y mejora de las condiciones de accesibilidad**

Las exigencias básicas que deben cumplir los edificios de nueva construcción o aquellos en los que se realicen obras de ampliación, modificación o reforma, quedan recogidas en el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los requisitos básicos de "seguridad estructural", "seguridad en caso de incendio", "seguridad de utilización", "higiene, salud y protección del medio ambiente", "protección contra el ruido" y "ahorro de energía y aislamiento térmico", establecidos en el artículo 3 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Se define como "rehabilitación integral", a los efectos de esta ordenanza, al conjunto de obras realizadas sobre la estructura, las envolventes y los elementos comunes de un edificio de viviendas, encaminadas a dar respuesta, sin actuar sobre los espacios privativos del edificio, al mayor número técnicamente posible de exigencias básicas definidas en el Código Técnico de la Edificación para obras de nueva construcción. No será necesario, a los efectos de considerar las

obras como “rehabilitación integral” ni la instalación de ascensores en aquellos edificios que no dispusieran previamente de ellos, ni la instalación de elementos de captación de energías renovables.

De este modo, las obras de “rehabilitación integral” deberán dar respuesta a las siguientes exigencias básicas:

- Exigencias básicas de seguridad estructural, consistentes en asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su rehabilitación y uso previsto.
- Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio, consistentes en reducir a límites aceptables el riesgo de que las personas usuarias del edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de su rehabilitación, uso y mantenimiento (Propagación interior, propagación exterior, evacuación de ocupantes, instalaciones de protección contra incendios, intervención de bomberos y resistencia estructural al incendio)
- Exigencias básicas de seguridad de utilización, consistentes en reducir a límites aceptables el riesgo de que las personas usuarias sufran daños inmediatos durante el uso previsto del edificio, como consecuencia de las características de su rehabilitación, uso y mantenimiento (Seguridad frente al riesgo de caídas, seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento, seguridad frente al riesgo de aprisionamiento, seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada, seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento y seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo)
- Exigencias básicas de salubridad, consistentes en reducir a límites aceptables el riesgo de que las personas usuarias, dentro del edificio y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que el edificio se deteriore y deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características de la rehabilitación, uso y mantenimiento (Protección frente a la humedad, recogida y evacuación de residuos, calidad del aire interior, suministro de agua y evacuación de aguas)
- Exigencias básicas de protección frente al ruido, consistentes en limitar dentro de los edificios, y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios y usuarias, como consecuencia de las características de la rehabilitación, uso y mantenimiento (transmisión del ruido aéreo, del ruido de impacto, del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio y del ruido reverberante de los recintos)
- Exigencias básicas de ahorro de energía, consistentes en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización del edificio, reduciendo a límites sostenibles su consumo, como consecuencia de la rehabilitación, uso y mantenimiento (Limitación de la demanda energética, rendimiento de las instalaciones térmicas y eficiencia energética de las instalaciones de iluminación)

Se define como “rehabilitación parcial”, a los efectos de esta ordenanza, al conjunto de obras realizadas sobre la estructura, las envolventes y los elementos comunes de un edificio de viviendas, que, aún siendo técnicamente posible, no dan respuesta a todas las exigencias básicas anteriormente enumeradas.

Se define como “mejora de las condiciones de accesibilidad”, a los efectos de esta ordenanza, a la instalación de rampas, plataformas elevadoras y cualquier otra obra que sirva para salvar el desnivel existente entre el portal y el ascensor, así como a la instalación de ascensores en los términos expuestos en el artículo 68 y siguientes de la presente ordenanza.

## **CAPÍTULO I. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SOMETIDOS A REHABILITACIÓN INTEGRAL**

### **Art. 64.- Incrementos de edificabilidad**

En los edificios sometidos a “rehabilitación integral” no serán tenidos en cuenta los incrementos de edificabilidad provocados por el aumento de espesor de las envolventes ni por el cerramiento de terrazas y galerías, siempre y cuando se garantice que con estas actuaciones mejoran las condiciones de salubridad, acústicas y de ahorro de energía del edificio.

### **Art. 65.- Condiciones de los patios**

Los patios existentes en edificios sometidos a “rehabilitación integral” podrán ver disminuidas sus dimensiones actuales debido al incremento del espesor de los muros de cerramiento de los

mismos, siempre y cuando se garantice que con estas actuaciones mejoran las condiciones de salubridad, acústicas y de ahorro de energía del edificio.

#### **Art. 66.- Condiciones de las escaleras**

Las escaleras, portales y, en general, las zonas comunes existentes en edificios sometidos a "rehabilitación integral" podrán sufrir reducciones puntuales de sus dimensiones actuales siempre y cuando tengan por causa condicionamientos de la estructura o las instalaciones generales del edificio.

#### **Art. 67.- Condiciones de las plantas bajo cubierta y plantas de ático**

En edificios sometidos a "rehabilitación integral" estará permitida, no teniéndose en cuenta a los efectos del cómputo de la edificabilidad, la construcción de una planta bajo cubierta o una planta de ático retranqueada tres metros de las fachadas exteriores, siempre y cuando esté vinculada a las viviendas de la planta inmediatamente inferior. En este caso, al tratarse de obras de ampliación del edificio existente, será de aplicación, íntegramente, el Código Técnico de la Edificación, tanto para los espacios comunes como para los espacios privativos del edificio.

### **CAPÍTULO II. INSTALACIÓN DE ASCENSORES**

#### **Artículo 68.- Ámbito de aplicación**

Lo dispuesto en el presente Capítulo es de aplicación a las edificaciones residenciales de más de veinte años de antigüedad, de altura superior a tres plantas, incluida la baja, o a aquellas en las que resida de forma habitual y permanente una persona con movilidad reducida, con disminución permanente de su capacidad de andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, o una persona mayor de 70 años, que, careciendo de ascensor deseen instalarlo o cuando, disponiendo de él, deseen adaptarlo a las determinaciones de la Normativa vigente en materia de Accesibilidad. Excepcionalmente, podrá aplicarse fuera de los supuestos anteriormente mencionados, cuando se justifique perentoriamente la necesidad de instalar ascensor.

#### **Artículo 69.- Ámbito de exclusión**

Lo dispuesto en el presente Capítulo no es de aplicación a las obras de nueva edificación, ampliación o reforma, ni a edificios sobre los que no este constituida división horizontal.

#### **Artículo 70.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos**

A los efectos de esta Ordenanza, se considera que la instalación de un ascensor en una edificación existente es una obra de acondicionamiento, según la definición de los distintos tipos de obras establecida en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General. Por lo tanto, al no suponer aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, podrán instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el Planeamiento.

Tiene la consideración de instalación del ascensor a los efectos de este artículo, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten estrictamente necesarios para su normal funcionamiento.

En relación al cumplimiento de los distintos parámetros urbanísticos que pudieran verse afectados, se estará en cada caso a lo que se disponga en esta Ordenanza.

#### **Artículo 71.- Efectos de su otorgamiento**

Las autorizaciones que se concedan al amparo de lo dispuesto en esta Ordenanza, se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

#### **Artículo 72.- Emplazamiento de los ascensores**

Por su ubicación en el edificio, se pueden presentar las siguientes situaciones:

1. Ascensor en el interior del edificio
2. Ascensor en patio interior cerrado
3. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado
4. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público

En cualquier caso, en la solicitud de licencia, deberá razonarse y adoptarse la mejor ubicación posible de entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

#### **Artículo 73.- Accesibilidad**

La instalación del ascensor deberá complementarse con todas las acciones que puedan ser técnicamente exigibles con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio, y en atención a las condiciones de éste.

El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio. Siempre que sea técnica y tipológicamente posible habrá de garantizarse el acceso a la cabina del ascensor tanto desde la calle como desde la entrada a cada vivienda a través de itinerarios practicables, según la definición establecida en la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

Igualmente, las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en la Normativa vigente en materia de accesibilidad.

Excepcionalmente podrán proponerse modificaciones en el trazado de las escaleras no ajustadas a las disposiciones específicas de la Normativa antes citada, atendiendo a la mejora en la accesibilidad general del edificio que representa la instalación del ascensor, y siempre que esta determinación no suponga incumplimiento de la normativa vigente de Protección contra Incendios. Cuando la edificación disponga de cubierta visitable, el ascensor deberá llegar obligatoriamente a la misma.

#### **Artículo 74.- Incidencia en elementos de circulación: pasillos y escaleras**

La instalación del ascensor no supondrá disminución de la anchura de los pasillos y escaleras existentes, salvo que se justifique que los mismos presentan una anchura superior a la exigible en la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios y de Accesibilidad.

En cualquier caso, este ancho no podrá reducirse por debajo de 1,00 m. en escaleras y de 1,20 m. en pasillos.

#### **Artículo 75.- Evacuación**

La instalación del ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de evacuación que presente el edificio, salvo que dichas condiciones superen a las mínimas exigibles en la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios, que en todo caso deberán respetarse.

Cuando el edificio no disponga de señalización de emergencia en su recorrido de evacuación, se preverá su instalación conjunta con la del ascensor conforme a la normativa vigente en materia de Protección contra Incendios.

#### **Artículo 76.- Incidencia en las condiciones de ventilación e iluminación de las escaleras y acceso a patios**

La instalación de un ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de ventilación e iluminación que tuviera la escalera.

Igualmente, en ningún caso la instalación del ascensor podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio.

#### **Artículo 77.- Instalación de ascensor en patio interior cerrado**

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse la instalación del mismo en patio interior, siempre que se garantice que no incide negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio. A los efectos anteriores se considerará que la instalación del ascensor no incide negativamente en dichas condiciones cuando se justifique que existe una superficie de huecos practicable y no enfrentada a la caja del ascensor en las piezas afectadas equivalente a 1/20 de la superficie útil de la pieza, siendo la superficie del hueco no inferior a 1/10 de dicha superficie útil.

En todo caso, cuando exista incidencia negativa, ésta podrá solventarse mediante la apertura de un nuevo hueco o ampliación del existente para garantizar una superficie de iluminación y ventilación resultante equivalente al mínimo establecido en la normativa urbanística para un supuesto de obra nueva o la superficie del hueco original, si ésta era inferior a dicho mínimo.

En el caso de patios de gran dimensión, podrá autorizarse la instalación de ascensor siempre que la superficie resultante del patio sea equivalente a la superficie mínima de patio establecida para obra nueva y resulten luces rectas libres de obstáculos de 2,00 m.

**Artículo 78.- Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado**

En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, en el interior del edificio o en patio interior, podrá autorizarse la instalación del mismo adosado a la fachada de la edificación.

La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la caja del ascensor, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio.

La combinación de los criterios funcionales y compositivos será definitiva en la valoración de la propuesta. Excepcionalmente, la separación mínima a linderos o a otras edificaciones, establecida en la Normativa Urbanística, podrá reducirse por la instalación del ascensor siempre que la caja del mismo se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias.

No obstante lo anterior, deberá justificarse que la instalación del ascensor en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizada la accesibilidad a las edificaciones.

En el supuesto de que el espacio libre sea de titularidad pública, deberá aportarse por la persona interesada la correspondiente autorización de uso de la Administración titular.

**Artículo 79.- Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre dominio público**

Con independencia del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Artículo anterior, en determinados supuestos de carácter excepcional podrá autorizarse la instalación de ascensores adosados a un edificio existente ocupando suelo público, siempre que se justifique fehacientemente la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble, y se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público.

En este caso, simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una ocupación privativa del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando excepcionalmente el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización procederá la desocupación del dominio público restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto.

En el caso de que la instalación de ascensor afectara a las infraestructuras situadas en el dominio público, los costes de la modificación de su trazado deberán ser asumidos por los propietarios y propietarias del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

**Artículo 80.- Estudio previo**

A efectos de aplicación de los títulos anteriores, cuando la instalación del ascensor se realice adosada a fachada, la autorización de dicha instalación estará supeditada a la elaboración de un estudio previo individualizado que aborde el tratamiento formal y constructivo de la caja de ascensor en relación con las fachadas del edificio al que se adosa y justifique la viabilidad de la instalación en relación con la incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato.

Cuando el edificio existente forme parte de un conjunto unitario y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el estudio que se realice a propósito de la primera instalación que se acometa habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto.

El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretendan instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considere que la instalación del ascensor incida negativamente en la imagen urbana de la edificación a su entorno.

El citado Estudio Previo deberá ser informado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

**Artículo 81.- Procedimiento**

Las solicitudes de licencia urbanística cuyo objeto se corresponda con el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las salvedades contenidas en ésta, según lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias urbanísticas y demás normas generales o especiales que rigen el procedimiento de concesión de licencias municipales.

Contra este acto que pone fin a la vía administrativa podrá interponer recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la recepción del mismo, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo.

Potestativamente podrá, contra dicho acto, interponer previamente, recurso de reposición ante el órgano que dictó el acto, en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente al de la recepción del mismo (art. 116 del la Ley 30/92 de R.J.A.P.P.A.C. modificado por la Ley 4/99 de 13 de enero de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.).



Lo que se publica a los efectos oportunos.

Parla, a 3 de marzo de 2010.—La concejala-delegada del Área de Presidencia, Urbanismo, Actividades, Nuevas Tecnologías y Desarrollo Local y Comercial, Laura Cillero Perfecto.

(03/10.171/10)