

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

63**GALAPAGAR**

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Por el Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de octubre de 2012, se aprobó definitivamente y se dispuso la publicación del texto de la ordenanza municipal reguladora del deber urbanístico de conservación de edificaciones de la Inspección Técnica Periódica de edificios y construcciones y de la declaración de ruina.

Contra el acuerdo de aprobación de la ordenanza municipal indicada podrá presentarse un recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del texto íntegro de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LJCA).

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL DEBER URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES, DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA PERIÓDICA DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES Y DE LA DECLARACIÓN DE RUINA

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Competencia y objeto

1.- Esta Ordenanza se aprueba en ejercicio de la competencia atribuida a los municipios en materia de disciplina urbanística y en conformidad con los artículos 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y 168 y 170 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre el contenido del derecho de propiedad y obligación de inspeccionar periódicamente los edificios y construcciones

2.- El objeto de esta Ordenanza es:

- a. Regular el deber de conservación de los propietarios de edificios y construcciones para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, para preservar las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, todo ello en conformidad con los artículos 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y 168 de la Ley 9/2001.
- b. Regular la obligación de realizar inspecciones periódicas de edificios y construcciones.
- c. Regular las órdenes de ejecución de obras de conservación que se dicten como resultado del incumplimiento del deber de conservar los edificios y construcciones
- d. Regular el procedimiento para la declaración en situación legal de ruina urbanística de las construcciones y edificaciones, de acuerdo con el artículo 171 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- e. Regular el procedimiento para la declaración de ruina física inminente de una construcción o edificio, de acuerdo con el artículo 172 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.- Quedan excluidas del ámbito material de esta Ordenanza, regulándose por la Ordenanza municipal reguladora de la intervención administrativa en las actividades urbanísticas:

- a. Las órdenes de ejecución que no tengan su causa en el incumplimiento del deber de conservar los edificios y construcciones
- b. Las órdenes de ejecución que no tengan su causa en el incumplimiento del deber de realizar las obras derivadas del resultado de las inspecciones técnicas periódicas de edificios y construcciones.

Artículo 2.- Registro de edificios y construcciones

1.- Se crea el Registro de Edificios y Construcciones del Ayuntamiento de Galapagar, como un registro de naturaleza administrativa en el que se inscribirán los edificios y construcciones de más de 30 años de antigüedad desde la fecha de terminación de las obras de nueva planta o de la ejecución de una rehabilitación con reestructuración general.

2.- En el Registro de Edificios y Construcciones se harán constar los siguientes datos de cada uno de los inmuebles inscritos en el mismo:

- a) Emplazamiento, parcela catastral y, en su caso, el nivel de protección del edificio o construcción.
- b) Fecha de construcción o reestructuración general o total o, en su defecto, año aproximado.
- c) Resultado de las inspecciones técnicas realizadas. En el caso de ser desfavorable, deberá indicarse las causas que motivan dicha conclusión.
- d) Acreditación de subsanación de deficiencias detectadas requeridas por la Administración.
- e) Las resoluciones que exijan el cumplimiento de los deberes de conservación y fecha de la notificación de dichas resoluciones a los propietarios.
- f) Las resoluciones que declaren el incumplimiento del deber de conservación y la fecha de la notificación de dichas resoluciones a los propietarios.
- g) Las medidas adoptadas ante el incumplimiento del deber de conservación.
- i) Las resoluciones que declaren la situación legal de ruina urbanística del inmueble y la ruina física inminente.

3.- La gestión y custodia del Registro de edificios y construcciones corresponderá a la unidad administrativa que tramite los procedimientos relativos al cumplimiento del deber de conservación y a la inspección técnica periódica de los edificios y construcciones.

4.- El Registro se gestionará preferentemente por medios informáticos y con base en los datos inscritos podrán expedirse certificados.

5.- Se abrirá una hoja registral para cada edificio o construcción que se inscriba, en la que se anotarán los datos indicados en el segundo párrafo de este artículo.

Artículo 3.- Control y vigilancia

1.- Corresponde a los servicios técnicos municipales el control y la vigilancia del cumplimiento de los deberes de conservación de edificios y construcciones.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, los ciudadanos podrán poner en conocimiento del Ayuntamiento las situaciones que revelen un posible incumplimiento de los deberes de conservación de los edificios y construcciones.

Artículo 4.- Deber de conservación de inmuebles

1.- Los propietarios de edificios y construcciones tienen el deber legal de conservarlos o rehabilitarlos para que mantengan las adecuadas condiciones de salubridad, seguridad, accesibilidad, ornato y decoro, dentro de los límites que para dicho deber señalan las normas de aplicación.

En cumplimiento de este deber les corresponde realizar las actuaciones que sean necesarias para mantener los edificios y construcciones en las condiciones indicadas.

2.- Las actuaciones de conservación a realizar por los propietarios irán dirigidas a mantener los edificios y construcciones en las condiciones mínimas de:

- a) Seguridad para que el estado de los edificios y construcciones no suponga riesgo para las personas y bienes. Para ello 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) Salubridad, de manera que el estado del inmueble no atente contra la higiene y la salud pública. Para ello se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, de la cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de manera que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.
- c) 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. Para ello se deberán realizar los trabajos y obras necesarios para conservar y mantener dichos elementos en correcto uso.
- d) Ornato público y decoro, de manera que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana. Para ello se deberá mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3.- El límite de las actuaciones señaladas en el apartado anterior será el que determine en cada momento la normativa urbanística vigente.

TÍTULO I

Inspección técnica periódica de edificios y construcciones**Artículo 5.- Obligación de realizar la inspección de edificios**

Los propietarios de edificios y construcciones que reúnan los requisitos del artículo 7 de esta Ordenanza, tienen la obligación de realizar una inspección técnica de dichos inmuebles cada diez años, cuyo objeto es:

- a) Comprobar que el edificio cumple con las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, exigidas en las normas, y
- b) Determinar, en su caso, las obras y trabajos de conservación o rehabilitación que hubiera que ejecutar para que el edificio cumpla con dichas condiciones.

Artículo 6.- Sujetos obligados a realizar la inspección

1.- Están obligados a realizar la inspección técnica periódica de los edificios y construcciones, según lo dispuesto en esta Ordenanza y en las normas de aplicación, los propietarios de los inmuebles. Serán también sujetos obligados a realizar la inspección técnica periódica las Comunidades de Propietarios.

2.- A falta de datos registrales o en caso de notorio desfase de éstos, se presumirá, con base en la Ley del Catastro Inmobiliario, que la titularidad de los inmuebles sujetos a inspección corresponde a las personas que aparezcan como titulares catastrales.

3.- En caso de titularidad compartida, la obligación de realizar la inspección periódica de los inmuebles se entenderá solidaria, por lo que podrá ser exigida a cualquiera de los cotitulares.

Artículo 7.- Edificios y construcciones sujetos a inspección

1.- Deberán ser objeto de una inspección técnica periódica, según lo dispuesto en esta Ordenanza y en las normas de aplicación, los edificios que tengan con antigüedad superior a 30 años desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta o de rehabilitación.

2.- Cuando dicha fecha no conste de manera fehaciente, se entenderá como fecha de conclusión de las obras la de incorporación del inmueble al Catastro Inmobiliario.

Artículo 8.- Padrón anual de inmuebles sujetos a inspección

1.- El Ayuntamiento elaborará cada año un Padrón de edificios y construcciones que deberán ser objeto de inspección técnica el año siguiente. En este Padrón deberán constar los datos básicos de los edificios y construcciones, sin incluir las viviendas que puedan formarlos.

2.- El Padrón se aprobará dentro del último trimestre del año inmediatamente anterior a aquel en el que deban realizarse las inspecciones y presentarse las actas de inspección.

3.- Antes de su aprobación definitiva, se abrirá un período de información pública por un plazo de 30 días durante el cual el Padrón de inmuebles sujetos a inspección podrá ser examinado y podrán presentarse reclamaciones y sugerencias. El trámite se abrirá mediante la inserción de un edicto en el Tablón de anuncios de la Casa Consistorial y en el BOCM.

4.- El Padrón de inmuebles será aprobado definitivamente por el órgano que tenga atribuida la competencia para ello. El acuerdo de aprobación definitiva será publicado en el BOCM a los efectos de la notificación a los interesados de acuerdo con los artículos 59.5 y 60 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 9.- Realización de la inspección técnica

1.- La inspección técnica periódica de los edificios y construcciones será realizada por un técnico que disponga de la capacitación profesional adecuada y suficiente para realizar todas las operaciones que comprende, contratado al efecto por los obligados a realizar la inspección.

2.- En el caso de edificios y construcciones que pertenezcan a las Administraciones públicas la inspección podrá realizarse por sus propios técnicos, siempre que reúnan las condiciones exigidas a los técnicos que realizan las inspecciones en los edificios propiedad de particulares.

Artículo 10.- Actas de inspección: contenido

1.- La realización de la inspección técnica de los edificios y construcciones se reflejará en un acta de inspección técnica.

2.- Las actas de inspección técnica que se emitan como resultado de las inspecciones deberán contener toda la información sobre las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro de los inmuebles, descritas en el artículo 4 de esta Ordenanza, y en todo caso harán referencia a los siguientes aspectos:

- a) Estado de la estructura y cimentación.
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros.

- c) Estado de conservación de las cubiertas y azoteas.
- d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio.
- e) Estado de los elementos de accesibilidad existentes en el edificio.

3.- El resultado de la inspección deberá ser necesariamente favorable o desfavorable, quedando reflejado claramente el pronunciamiento en uno de los dos sentidos.

4.- Si el resultado de la inspección es desfavorable, el acta deberá contener, además lo siguiente:

- a) Una descripción y localización de los desperfectos y deficiencias que afecten a la estructura y cimentación, a las fachadas, a las cubiertas y azoteas, a las redes generales de fontanería y saneamiento y a los elementos de accesibilidad existentes en el edificio.
- b) Una descripción de sus posibles causas.
- c) Una descripción de las medidas inmediatas de seguridad que se hayan adoptado para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias.
- d) Una descripción de las obras y trabajos recomendados que se considere necesario acometer de forma prioritaria para subsanar las deficiencias descritas en el apartado a) y su plazo estimado de duración.
- e) El 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.
- f) Determinar el sistema de accesibilidad mecánica sin su correspondiente inspección periódica reglamentaria.

5.- Las actas deberán estar firmadas y rubricadas por el técnico o técnicos responsables de la inspección, así como por el propietario o propietarios del edificio o construcción que haya sido objeto de la inspección, o su representante.

Artículo 11.- Resultado de la inspección

1.- El resultado de la inspección técnica será favorable solo cuando el edificio o construcción reúna las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro descritas en el artículo 4 de esta Ordenanza.

2.- Si el resultado de la inspección es desfavorable, los técnicos municipales podrán realizar una visita de inspección y proponer las obras y trabajos que se deben realizar para cumplir con las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

3.- Con base en el acta y/o en el informe técnico, el Ayuntamiento requerirá al propietario o propietarios del edificio o construcción para que en el plazo de dos meses soliciten licencia para ejecutar las obras necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el acta de inspección, presentando el correspondiente proyecto técnico o la documentación técnica que proceda, cuando no fuese necesario el proyecto técnico.

4.- Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera solicitado la licencia, el Ayuntamiento incoará el procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, según lo previsto en el Título II de esta Ordenanza.

5.- Concluidas las obras, los obligados deberán acreditar ante el Ayuntamiento la subsanación de las deficiencias y la descripción de los trabajos y obras realizados presentando una copia del certificado final de obras debidamente visado o, si las obras no precisasen de proyecto técnico para su ejecución, de una declaración responsable del técnico sobre la idoneidad de las obras ejecutadas.

Artículo 12.- Presentación de las actas

1. Las actas de inspección técnica periódica de los edificios y construcciones las actas deberán estar acompañadas de un plano parcelario del emplazamiento, a escala 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.

Tanto el acta como el o los planos deberán estar firmados y rubricados por el técnico o técnicos responsables de la realización de la inspección y por el o los propietarios del inmueble.

2. Las actas de inspección técnica periódica deberán presentarse ante el Ayuntamiento en el año natural que siga a aquel en el que se realiza la inspección.

Se presentarán dos copias del acta cuando el resultado de la inspección sea desfavorable y una si es favorable.

3.- Para que la inspección técnica realizada tenga eficacia a los efectos de esta Ordenanza, deberá ser presentada el acta de inspección técnica en el registro de documentos del Ayuntamiento, bien directamente bien por cualquiera de las formas previstas en la Ley 30/1992.

4. Los propietarios del edificio o construcción incorporarán una copia del acta de inspección presentada ante el Ayuntamiento en el Libro del Edificio o, en su defecto, en la documentación técnica existente, y serán responsables de su custodia.

5. Si el acta de inspección se presenta sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en el artículo 10 de esta Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de los defectos advertidos en la documentación, y se le concederá para ello un plazo no in-

ferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole de que de no aportar la documentación requerida, se considerará el acta como no presentada.

6. Si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan significar un incumplimiento del deber de conservación, se remitirá de forma inmediata a los servicios técnicos municipales, para que actúen según lo dispuesto en el artículo 16 de esta Ordenanza.

7. El acta de inspección técnica presentada será anotada en el Registro de edificios y construcciones.

Artículo 13.- Incumplimiento del deber de realizar la inspección técnica periódica

Si el obligado no realiza la inspección técnica del edificio o de la construcción en los plazos establecidos, se le ordenará la realización de la inspección, concediéndole un plazo de dos meses para presentar la documentación prevista en esta Ordenanza, advirtiéndole de que de no atender a dicho requerimiento el Ayuntamiento dispondrá la ejecución subsidiaria de la inspección técnica, a costa del obligado e incoará el correspondiente procedimiento sancionador.

Artículo 14.- Ejecución subsidiaria de la inspección técnica

1.- Si transcurre el plazo concedido al interesado para la realización de la inspección técnica del edificio o construcción sin que la hubiera realizado, se ordenará su ejecución subsidiaria a cargo del obligado.

2.- En la resolución que ordene la ejecución subsidiaria se indicará la fecha en la que se vaya a realizar la inspección, la identidad del técnico o técnicos responsables de ella o de la entidad de inspección técnica contratada para ello, la referencia en este caso al contrato firmado y el importe de los honorarios a percibir por la realización de la inspección, que será liquidado a cuenta y antes de la inspección al obligado, y a reserva de la liquidación definitiva.

TÍTULO II

Cumplimiento del deber de conservación y órdenes de ejecución derivadas de su incumplimiento

Capítulo 1

Procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación

Artículo 15.- Exigencia de cumplimiento del deber de conservación. Iniciación del procedimiento

1.- El Ayuntamiento de Galapagar podrá exigir a los propietarios de edificios y construcciones el cumplimiento del deber legal de conservación impuesto por las normas vigentes, hasta el límite legal señalado para dicho deber

2.- El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación de los edificios y construcciones se iniciará de oficio o a petición de cualquier interesado.

Artículo 16.- Inspección municipal de inmuebles

1. Los servicios técnicos municipales deberán visitar los inmuebles para comprobar los desperfectos y deficiencias detectadas y las medidas de seguridad que en su caso haya adoptado la propiedad.

2. De cada visita de inspección se levantará un acta, en la que se deberá dejar constancia de los datos identificativos del inmueble, de las personas que hayan intervenido y de los hechos y resultados de la actuación. Esta acta tendrá la consideración de documento público administrativo y gozará de presunción de veracidad.

3. Realizada la visita, de ser necesario, los servicios técnicos municipales emitirán un informe técnico sobre el estado del inmueble.

Artículo 17. Informe técnico municipal

1.- El informe técnico mencionado en el artículo anterior contendrá los siguientes extremos:

- Situación y régimen urbanístico del inmueble, determinando si está en situación de fuera de ordenación o si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso, se especificará el nivel de protección.
- Descripción de los daños o deficiencias que presenta el inmueble, indicando, en su caso, las posibles causas.
- Descripción de los trabajos y obras necesarias para realizar las actuaciones de conservación para subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.
- Plazo de inicio y conclusión de la ejecución de los trabajos y obras.
- Necesidad o no de dirección facultativa.

- g) Pronunciamiento sobre la existencia de ruina inminente, total o parcial y, en su caso, de la necesidad de desalojo de los ocupantes, en cuyo caso se actuará según lo previsto en los artículos 39 y siguientes de esta Ordenanza.

Artículo 18. Actuaciones inmediatas

1. Si como resultado de la inspección municipal se apreciara la existencia de un peligro grave e inminente, se adoptarán de manera inmediata las medidas que se estimen oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo ni presupuesto previo.

2. Estas 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 éstos, 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 apartados precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble.

Artículo 19. Trámite de audiencia e informe

1. Antes de redactar la propuesta de resolución, se abrirá un trámite de audiencia a los interesados según lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, para que puedan presentar alegaciones ante 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 siguiente.

2. Concluido el trámite de audiencia, se emitirá un informe técnico y jurídico sobre las alegaciones presentadas.

Artículo 20. Resolución del procedimiento

1.- Concluida la instrucción del procedimiento, el órgano al que corresponda dictará una resolución que contendrá los siguientes pronunciamientos:

- a) La declaración de incumplimiento del deber de conservar el edificio o construcción por parte del o los obligados
- b) Una orden de ejecución dirigida al o a los obligados, de las obras de conservación necesarias para subsanar los daños o deficiencias que presente el inmueble en los términos establecidos en el informe técnico municipal.

2.- En esta resolución se requerirá al obligado para que en el plazo de dos meses presente ante el Ayuntamiento el proyecto técnico para la ejecución de las obras, caso de ser necesario, o bien la documentación técnica que proceda.

3. La resolución será notificada al obligado, advirtiéndole de que en caso de incumplimiento, se ejecutará la orden mediante ejecución subsidiaria de las obras por parte de la Administración y se incoará un procedimiento sancionador.

Se entenderá incumplimiento de la orden de ejecución, en todo caso, la no presentación del proyecto técnico o la documentación técnica requerida en el plazo indicado en el apartado anterior.

4. Cuando se trate de supuestos en los que existiese riesgo en la demora por requerirse medidas de seguridad que, sin embargo, no 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.

5. La resolución deberá ser dictada y notificada en el plazo máximo de seis meses.

Si transcurre el plazo para resolver sin haberse notificado la resolución expresa, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Artículo 21. Inscripción de la resolución en el Registro de edificios y construcciones

Concluido el procedimiento, se remitirá al Registro de edificios y construcciones un certificado de la resolución por la que se exige el cumplimiento del deber de conservar, para que sea inscrita en el mismo, de resultar procedente.

Capítulo 2

Órdenes de ejecución para el cumplimiento del deber de conservar

Artículo 22.-Obligados por las órdenes de ejecución

1. Los obligados por las órdenes de ejecución dictadas para exigir el cumplimiento del deber de conservación son los propietarios de los edificios y construcciones.

Para acreditar dicha condición el Ayuntamiento podrá solicitar al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público la información sobre la titularidad de los edificios o construcciones.

2. En los edificios y construcciones protegidos por la legislación de Patrimonio Histórico, también estarán obligados por las órdenes de ejecución los poseedores y demás titulares de derechos reales.

Artículo 23.- Cumplimiento de las órdenes de ejecución

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.
2. Los obligados deberán abonar las tasas e impuestos que se establezcan en las Ordenanzas Fiscales y que se deriven de las actuaciones a realizar.
3. Presentado el proyecto técnico o la documentación técnica exigida en la resolución que imponga la orden de ejecución, y previo informe técnico, se dictará resolución aprobando dicha documentación y autorizando la ejecución de las obras.
4. Cuando, según la normativa, las actuaciones requieran proyecto técnico, no se considerarán concluidas las obras mientras no se haya aportado el certificado final de obras de edificación visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente así como el presupuesto final de las mismas.
5. Cuando las actuaciones requieran dirección facultativa pero no proyecto técnico, la conclusión de las obras se acreditará mediante declaración responsable de idoneidad de las mismas y una relación valorada de las obras ejecutadas suscrita por el técnico y por la propiedad.
6. Si no se hubiera exigido dirección facultativa, el cumplimiento de lo ordenado será comprobado por los técnicos municipales, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

Artículo 24. Prórroga de plazos para cumplir las órdenes de ejecución

1. Los obligados podrán solicitar una prórroga de los plazos de inicio o conclusión establecidos por la resolución que dicte la orden de ejecución, si las circunstancias de la obra lo exigen. La prórroga no podrá exceder del plazo concedido inicialmente para la ejecución de las obras.
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 25. Comprobación de las obras

- 1.- Concluidas las obras, los servicios técnicos municipales comprobarán mediante visita de inspección que las obras realizadas se ajustan a lo ordenado.
2. Los servicios técnicos municipales deberán emitir un 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.
- 3.- Comprobada la ejecución de las obras conforme a lo ordenado, se dictará resolución declarando el cumplimiento de la orden y disponiendo el archivo del expediente. Un certificado de la resolución se remitirá al Registro de Edificios para su inscripción.

Capítulo 3

Ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución para el cumplimiento del deber de conservar

Artículo 26.- Ejecución subsidiaria

- 1.- La ejecución subsidiaria se realizará a costa del propietario y bajo la dirección de los técnicos municipales.
- 2.- La ejecución subsidiaria será el medio de ejecución forzosa a emplear cuando las obras a realizar no rebasen el límite del deber de conservación

Artículo 27.- Incoación

- 1.- El procedimiento de ejecución subsidiaria para hacer efectiva la orden de ejecución comenzará mediante resolución, en la que se aprobará de manera provisional el presupuesto de la ejecución, a resultas de la fijación definitiva del importe una vez ejecutadas las obras, y se señalará día y hora para la realización de los trabajos que procedan.
- 2.- En esta misma resolución se exigirá al interesado que abone el importe de la liquidación provisional con carácter previo a la ejecución de los trabajos.

Artículo 28.- Ejecución de los trabajos

- 1.- El día y la hora indicados en la resolución se realizarán los trabajos por el Ayuntamiento con sus propios medios o por terceros contratados al efecto.
- 2.- De la realización de los trabajos se dejará constancia mediante un informe técnico.

Artículo 29.- Liquidación definitiva

- 1.- A la vista del informe técnico, se dictará resolución declarando ejecutadas las obras y aprobando la liquidación definitiva del presupuesto de ejecución.
- 2.- En esta resolución se requerirá al interesado para el abono de la cantidad que corresponda, cuando el importe definitivo sea superior al liquidado provisionalmente.

TÍTULO III

Ruina legal y física

Capítulo 1

*Situación legal de ruina***Artículo 30.- Supuestos de situación legal de ruina**

1.- Los supuestos que darán lugar a la declaración de la situación legal de ruina urbanística, de acuerdo con el artículo 171 de la Ley 9/2001, son los siguientes:

- 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 31.- Iniciación del procedimiento

1.- El procedimiento para la declaración de un inmueble en la situación legal de ruina se iniciará de oficio ante la constancia de la existencia de un edificio o construcción que se pueda encontrar en alguno de los supuestos enumerados en el artículo anterior.

2.- Asimismo podrá incoarse el procedimiento a instancia del propietario del inmueble, en cuyo caso la solicitud deberá contener los datos y presentar los documentos que a continuación se enumeran:

- a) Datos de identificación del inmueble.
- b) Año de construcción del edificio.
- c) Certificado del Registro de la Propiedad sobre dominio y cargas del inmueble y/o documentación que acrediten 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. Las 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) El documento que acredite la autoliquidación de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos.

2. Si la solicitud no reúne los requisitos señalados en el apartado 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 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 32.- Inspección municipal

1.- Iniciado el procedimiento, los servicios técnicos municipales deberán visitar el inmueble para comprobar si los daños, desperfectos y deficiencias del edificio o construcción permiten tramitar el

procedimiento de ruina de forma contradictoria o si, ante el 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.- El propietario 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 la obtención de datos para emitir el informe técnico al que hace referencia el artículo siguiente.

Artículo 33.- Informe técnico

1.- El informe técnico emitido tras la visita de inspección deberá contener los siguientes extremos:

- a) Situación urbanística del inmueble, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso se especificará el nivel de protección o si está en situación de fuera de ordenación.
- b) Pronunciamiento sobre la seguridad del edificio y, en su caso, sobre la idoneidad de las medidas de seguridad adoptadas por la propiedad.
- c) Descripción de las medidas de seguridad a adoptar, en caso necesario, a la vista de los daños o deficiencias que presente el edificio.
- d) 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 definitiva o hasta que conste la demolición, reparación o rehabilitación del inmueble.

Artículo 35.- Alegaciones

Instruido 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 emitidos para que, en un plazo de quince días, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, pudiendo aportar, si así lo estiman conveniente, un informe contradictorio emitido por técnico competente designado por ellos.

Artículo 36.- Informe técnico e informe jurídico

1.- Transcurrido el plazo de alegaciones, si las hubiere, se emitirá un informe técnico y un informe jurídico en el que se hará constar, entre otros, los siguientes extremos:

- a) Descripción del edificio.
- b) Situación y régimen urbanístico del inmueble, determinando si está en situación de fuera de ordenación o si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso se especificará el nivel de protección.
- c) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.
- d) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- e) Descripción detallada de los trabajos y obras necesarias para subsanar los daños o deficiencias detectadas y manifestación expresa sobre la necesidad o no de proyecto técnico para realizarlas.
- f) Plazo de inicio y finalización de la ejecución de los trabajos y obras.
- g) Presupuesto de las obras necesarias de las actuaciones de conservación conforme a lo establecido por el artículo 4 de esta Ordenanza.
- h) Valor de sustitución del edificio.
- i) Determinación de la proporción porcentual entre el coste de las obras necesarias y el valor de sustitución del edificio.
- j) Conclusión en la que se manifieste la concurrencia o no de la situación legal de ruina urbanística del edificio.
- k) Consideración de las alegaciones presentadas y la procedencia de su estimación o desestimación
- l) Propuesta de resolución que proceda.

2. El cómputo del plazo para la emisión del dictamen pericial e informe jurídico y para la resolución del procedimiento quedará interrumpido durante el tiempo que medie entre la notificación a los interesados del requerimiento para que faciliten el acceso al inmueble y la posibilidad real de efectuar el reconocimiento de todas las dependencias de éste por los técnicos municipales.

Artículo 37.- Trámite de audiencia y resolución del procedimiento

1.- Se abrirá un trámite de audiencia según lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.
2.- La resolución del procedimiento contendrá motivadamente alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración del edificio o construcción en situación legal de ruina urbanística, pronunciándose sobre el incumplimiento o no del deber de conservación del edificio por parte del propietario, y acordando lo que proceda en relación con las medidas de seguridad que se estimen necesarias y su revisión periódica, en su caso.

Si la declaración de ruina no se basase en estado físico del inmueble, se requerirá al propietario para la ejecución de las actuaciones necesarias.

- b) Declaración de que el edificio o construcción no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, pronunciándose sobre el incumplimiento o no del deber de conservación del edificio por parte del propietario, y acordando lo que proceda en relación con las medidas de seguridad necesarias, en su caso.

Artículo 38.- Plazo máximo de resolución y notificación

1.- La resolución que ponga fin al procedimiento de declaración en situación de ruina deberá ser notificada en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de incoación, computada de acuerdo con la Ley 30/1992.

2.- Transcurrido dicho plazo se producirán los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Capítulo 2

*Situación de ruina inminente***Artículo 39.- Supuestos de ruina física inminente**

Procederá la declaración de ruina física inminente de una edificación o construcción, o de 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.

Artículo 40.- Inspección municipal

Cuando como consecuencia de las comprobaciones realizadas por los servicios técnicos municipales se estimara que la situación del inmueble se encuentra en el supuesto de ruina inminente, se emitirá un informe técnico con propuesta de resolución prescindiendo del trámite de audiencia, ante la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina física inminente

Artículo 41.- Resolución de ruina física inminente

1. El órgano competente, previo informe técnico municipal, por motivos de seguridad y sin necesidad de acto administrativo previo, adoptará una resolución que contendrá los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar la ruina física inminente del edificio o construcción, o de parte de él y, en su caso, ordenar la ejecución inmediata por parte del Ayuntamiento de las medidas urgentes e imprescindibles que sean necesarias, incluido el apuntalamiento, el 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 de la parte de él afectada por la declaración de ruina inminente, disponiendo todo lo necesario respecto a su habitabilidad y desalojo de sus ocupantes, con observancia de lo dispuesto en la normativa en materia de patrimonio histórico. La resolución apercibirá al interesado de la ejecución subsidiaria de las obras a realizar si no atiende a lo ordenado en el plazo que se indique.
- c) Declarar la concurrencia o no del incumplimiento del deber de conservar del 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 o la Comunidad de Madrid.

2. Procederá la demolición de un edificio o construcción, o de parte del mismo, 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 procedimiento contradictorio de ruina sobre la edificación para 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 42.- 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 ejecución de dicha medida mediante ejecución subsidiaria.

2.- La resolución será comunicada a los Servicios Sociales para que se emita un informe social y de intervención en el supuesto de que fuese necesario el desalojo de los moradores.

Artículo 43.- 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. Los 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. Si la construcción estuviese 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. El desalojo será comunicado a la propiedad del inmueble indicando la fecha en que se hará efectivo el mismo a los efectos de inicio del cómputo del plazo de cinco días para iniciar los trabajos de demolición.

3. 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 44.- Ejecución subsidiaria

Si la propiedad de la finca no iniciara 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 esta Ordenanza.

TÍTULO IV

Régimen sancionador

Artículo 45.- Potestad sancionadora

Al amparo del artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, el Ayuntamiento de Galapagar podrá ejercer la potestad sancionadora otorgada a los municipios para sancionar las conductas contrarias a las disposiciones de esta Ordenanza

Artículo 46.- Infracciones y sanciones

1.- Las conductas que impliquen vulneración de lo dispuesto en la presente Ordenanza se sancionarán de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Las referencias que contiene este Reglamento a preceptos de otras normas se entenderán automáticamente realizadas a aquellos que los sustituyan o modifiquen.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Calendario de inspecciones técnicas periódicas de edificios y construcciones

La realización de las inspecciones técnicas periódicas de los edificios se hará según el siguiente calendario:

En el año 2014 serán objeto de inspección los edificios y construcciones de antigüedad igual o superior a 50 años. Asimismo, cuando razones objetivas de seguridad, salubridad, ornato y decoro lo aconsejen, podrán ser objeto de inspección técnica los edificios y construcciones de más de 30 años de antigüedad existentes dentro de la delimitación del Polígono 1 de las Normas Urbanísticas de Planeamiento de Galapagar.

En el año 2015 serán objeto de inspección los edificios y construcciones de antigüedad igual o superior a 40 años e inferior a 50.

Asimismo, cuando razones objetivas de seguridad, salubridad, ornato y decoro lo aconsejen, podrán ser objeto de inspección técnica los edificios y construcciones de más de 30 años de antigüedad existentes dentro de la delimitación del Polígono 1 de las Normas Urbanísticas de Planeamiento de Galapagar.

En el año 2016 serán objeto de inspección los edificios y construcciones de antigüedad igual o superior a 30 años e inferior a 40.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, durante el año 2013 podrá ordenarse la inspección de edificios y construcciones de más de 30 años de antigüedad cuando concurren razones acreditadas de seguridad, salubridad y ornato que hagan necesario someterlos a inspección. En tal caso podrá, por acto singular, ordenarse la inspección del edificio o construcción, previo expediente en el que se deberá conceder audiencia al interesado.

Segunda.- Puesta en marcha del Registro de Edificios y Construcciones

En el plazo de seis (06) meses a contar desde la entrada en vigor de esta Ordenanza se pondrá en marcha el Registro de Edificios y Construcciones regulado en el artículo 2 de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

En conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, esta Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el BOCM, si en dicho momento hubiera transcurrido el plazo de quince días establecido por el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, citada.

En Galapagar, a 19 de noviembre de 2012.—El alcalde, Daniel Pérez Muñoz.

(03/37.931/12)

