Ordenanzas municipales

Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, de 30 de noviembre de 2011

Versión: Texto inicial publicado el 26/12/2011

Identificador: ANM 2011\65

Tipo de Disposición: Ordenanzas municipales

Fecha de Disposición: 30/11/2011

Permalinks:
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/odnz/2011/12/26/(1)/dof/spa/html
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/odnz/2011/12/26/(1)/dof/spa/pdf

Publicaciones:
- BO. Ayuntamiento de Madrid 27/12/2011 num. 6580 pag. 16-64.
- BO. Comunidad de Madrid 26/12/2011 num. 306 pag. 77-99.

Afectada por:
- Desarrollados los artículos 19.4 y 21 por la Resolución de 18 de noviembre de 2021 del Director General de Edificación para exigir la acreditación de la presentación del Certificado de Eficiencia Energética en las Inspecciones Técnicas de Edificios conforme a lo dispuesto en el RD 390/2021, de 1 de junio. ANM 2021\305

Afecta a:
- Deroga Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, de 28 de enero de 1999. ANM 2004\87

Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, de 30 de noviembre de 2011

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO I. **Disposiciones generales**

Artículo 1. *Objeto de la Ordenanza.*

Artículo 2. *Participación ciudadana.*

Artículo 3. *Control de los deberes de conservación y rehabilitación.*

Artículo 4. *Registro de edificios y construcciones.*

Artículo 5. *Medidas de fomento a la conservación y a la rehabilitación.*

TÍTULO II. **Los deberes de conservación y rehabilitación**

CAPÍTULO I. **Deber de conservación**

Artículo 6. *Deber de conservación.*

Artículo 7. *Actuaciones de conservación.*

Artículo 8. *Alcance del deber de conservación.*

Artículo 9. *Determinación del coste de los trabajos y obras a realizar.*

Artículo 10. *Determinación del valor de sustitución del edificio o construcción.*

Artículo 11. *Determinación del límite del deber normal de conservación.*

CAPÍTULO II. **Deber de rehabilitación**

Artículo 12. *Deber de rehabilitación.*

Artículo 13. *Actuaciones de rehabilitación.*

TÍTULO III. **Inspección periódica de edificios y construcciones**

CAPÍTULO I. **La ejecución de la inspección periódica de edificios y construcciones**

Artículo 14. *La inspección Técnica.*

Artículo 15. *Los obligados.*

Artículo 16. *Edificios y construcciones sujetos a inspección técnica.*

Artículo 17. *Padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica.*

Artículo 18. *Capacitación para la inspección técnica.*

Artículo 19. *Contenido de las actas de inspección técnica.*

Artículo 20. *Resultado de las inspecciones.*

Artículo 21. *Presentación de las actas de inspección técnica.*

CAPÍTULO II. **Reacción ante el imcumplimiento de la inspección técnica**

Artículo 22. *Incumplimiento de la obligación de presentar el acta de inspección técnica.*

Artículo 23. *Multas coercitivas.*

Artículo 24. *Ejecución subsidiaria de la inspección técnica.*

Artículo 25. *Convenios con los colegios profesionales.*

Artículo 26. *Procedimiento sancionador.*

TÍTULO IV. **El incumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar y las órdenes de ejecución**

CAPÍTULO I. **Procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar**

Artículo 27. *Iniciación del procedimiento.*

Artículo 28. *La inspección municipal.*

Artículo 29. *Informe técnico municipal.*

Artículo 30. *Actuaciones inmediatas.*

Artículo 31. *Órgano gestor de las actuaciones.*

Artículo 32. *Trámite de audiencia y propuesta de resolución.*

Artículo 33. *Resolución exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar.*

Artículo 34. *Inscripción de la resolución en el Registro de edificios y construcciones.*

CAPÍTULO II. **Clases de órdenes de ejecución**

Artículo 35. *Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.*

Artículo 36. *Órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al ambiente.*

Artículo 37. *Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.*

Artículo 38. *Órdenes de ejecución que impliquen la colocación de andamios.*

Artículo 39. *Órdenes de ejecución que impliquen ocupación de la vía pública.*

Artículo 40. *Órdenes de ejecución relativas a terrenos.*

CAPÍTULO III. **Cumplimiento de las órdenes de ejecución**

Artículo 41. *Los obligados por las órdenes de ejecución.*

Artículo 42. *Cumplimiento de las órdenes de ejecución.*

Artículo 43. *Prórroga de plazos para el cumplimiento de las órdenes de ejecución.*

Artículo 44. *Verificación de la subsanación de las deficiencias detectadas.*

Artículo 45. *Multas coercitivas ante el incumplimiento de las órdenes de ejecución.*

TÍTULO V. **Declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar y medidas ante el incumplimiento**

CAPÍTULO I. **El procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar**

Artículo 46. *Iniciación del procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.*

Artículo 47. *Informe técnico y jurídico.*

Artículo 48. *Trámite de audiencia y propuesta de resolución.*

Artículo 49. *Resolución declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.*

Artículo 50. *Notificación de la resolución declarando el incumplimiento.*

Artículo 51. *Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad y en el Registro de edificios y construcciones.*

CAPÍTULO II. **Medidas ante el incumplimiento**

SECCIÓN 1.ª PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 52. *Infracciones por el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.*

Artículo 53. *Procedimiento sancionador.*

SECCIÓN 2.ª EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

Artículo 54. *La ejecución subsidiaria.*

Artículo 55. *Documento de ejecución de las obras.*

Artículo 56. *Pruebas técnicas para obtener un diagnóstico adecuado de los daños.*

Artículo 57. *Actuaciones sin presupuesto de obras.*

Artículo 58. *Documentación final y coste definitivo de las obras.*

Artículo 59. *Costes adicionales.*

SECCIÓN 3.ª EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 60. *La expropiación forzosa.*

Artículo 61. *Requisitos de la resolución con la medida expropiatoria.*

Artículo 62. *Procedimiento, pago del justiprecio y realojo.*

TÍTULO VI. **Ruina legal y ruina física**

CAPÍTULO I. **Situación legal de ruina**

Artículo 63. *Supuestos de situación legal de ruina urbanística.*

Artículo 64. *Iniciación del procedimiento contradictorio de ruina.*

Artículo 65. *Iniciación de oficio.*

Artículo 66. *Iniciación a instancia de interesado.*

Artículo 67. *Inspecciones municipales.*

Artículo 68. *Informe técnico.*

Artículo 69. *Relación de moradores y medidas de seguridad.*

Artículo 70. *Petición de informes y comunicaciones.*

Artículo 71. *Alegaciones.*

Artículo 72. *Dictamen pericial e informe jurídico.*

Artículo 73. *Trámite de audiencia y propuesta de resolución.*

Artículo 74. *Resolución del procedimiento contradictorio de ruina.*

Artículo 75. *Edificios sin catalogar o de nivel 3 de protección declarados en situación legal de ruina urbanística.*

Artículo 76. *Edificios protegidos o catalogados con nivel 1 o 2 de protección declarados en situación legal de ruina urbanística.*

Artículo 77. *Notificación de la resolución.*

Artículo 78. *Plazo para resolver.*

Artículo 79. *Responsabilidades.*

Artículo 80. *Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad y en el Registro de edificios y construcciones.*

CAPÍTULO II. **Ruina física inminente**

Artículo 81. *Supuesto de ruina física inminente.*

Artículo 82. *Inspección municipal.*

Artículo 83. *Resolución de ruina física inminente.*

Artículo 84. *Notificación y comunicación de la resolución de ruina física inminente.*

Artículo 85. *Cumplimiento de las medidas ordenadas.*

Artículo 86. *Ejecución subsidiaria.*

Disposición adicional primera.*Creación del Registro de edificios y construcciones.*

Disposición adicional segunda. *Actualización de las multas coercitivas.*

Disposición transitoria primera. *Régimen de los expedientes ya iniciados.*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde que se aprobó la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones en 1999, con las tres posteriores reformas publicadas en 2002 y 2004, se han producido una serie de cambios legislativos (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, entre otras) que hacen necesario una nueva adaptación y reestructuración de la Ordenanza.

La nueva Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones se estructura en seis títulos con 86 artículos, dos disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

La estructura de la Ordenanza pretende, después de definir el deber de conservación y rehabilitación que le corresponde a los propietarios de los inmuebles, recoger de manera sistemática y ordenada las actuaciones que proceden para controlar su cumplimiento y, en su caso, las medidas a adoptar cuando no concurran las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro.

El título I relativo a las Disposiciones Generales establece los objetivos generales de la Ordenanza y regula el Registro de edificios y construcciones en el que se inscribirán los inmuebles que cuenten con una antigüedad superior a treinta años.

El título II regula, de forma individualizada y en dos capítulos, el deber de conservación y el deber de rehabilitación.

Aunque la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid los cita sin definirlos pormenorizadamente, la doctrina y la jurisprudencia han precisado el concepto de rehabilitación, interpretándolo como un deber personal y distinto del deber de conservar, que comprende la realización de unas obras que van más allá de la simple conservación por superar sus límites cualitativos.

Por tanto, las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto procurar el acondicionamiento de los edificios para recuperar o mejorar las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, y además se deberán mejorar las condiciones de accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, las dotaciones de servicio de los edificios y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas en los términos contemplados en las Normas Urbanísticas del Plan General y en el Código Técnico de la Edificación.

Con el objeto de delimitar el contenido normal del deber de conservación se hace necesario, en primer lugar, calcular el coste de las obras a realizar, conforme al Cuadro de Precios Oficial de Edificación de la Ciudad de Madrid y, en segundo lugar, determinar el valor de sustitución del edificio o construcción, para lo cual, la nueva Ordenanza aplica el Método del Coste de Referencia editado por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, en función de la categoría de la tipología constructiva que tenga asignada el edificio existente en la ponencia de valores catastrales establecida por la Dirección General del Catastro.

El título III regula las Inspecciones periódicas de edificios y construcciones.

La inspección técnica deberá contener no sólo la información relativa a las condiciones mínimas de seguridad sino también las de salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro que la Ordenanza exige para el deber de conservación.

En este apartado, se incorpora al contenido de las inspecciones la información sobre el comportamiento térmico del edificio, que sin afectar al resultado favorable o desfavorable de aquellas, permitan establecer las bases para la adopción de posibles medidas de ahorro y eficiencia energética. Ante el incumplimiento de la presentación del acta de inspección técnica, la Ordenanza ha considerado adecuado imponer hasta tres multas coercitivas otorgándole, en cada caso, un nuevo plazo de dos meses para su cumplimiento, todo ello, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en el artículo 52 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid.

El título IV se refiere al cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar y a las órdenes de ejecución. Su estructura consta de tres capítulos:

El primero se refiere al procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, regulando la actuación de los servicios de inspección, el contenido del informe técnico municipal, las actuaciones inmediatas, el trámite de audiencia y la resolución del procedimiento ordenando las obras necesarias para su reparación.

El segundo, relativo a las clases de órdenes de ejecución, en el que se distinguen las relativas a las obras de conservación o rehabilitación, las obras de mejora para su adaptación al ambiente, las que afecten a elementos sometidos a algún régimen de protección y las que implican la colocación de andamios, la ocupación de la vía pública o las relativas a terrenos.

Y el tercero, regula el cumplimiento de las órdenes de ejecución.

El título V se estructura en dos capítulos, el primero, relativo al procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar y el segundo, referente a las medidas que podrán adoptarse ante dicho incumplimiento.

La Ordenanza, al regular el procedimiento para declarar el incumplimiento, con carácter previo a la regulación de las medidas previstas por el artículo 170.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, lo que pretende es posibilitar la elección de la medida más adecuada en cada momento atendiendo a las circunstancias concretas de cada caso.

Por tanto, con la resolución del procedimiento apreciando el incumplimiento injustificado de los deberes del régimen de propiedad del suelo, elegirá la ejecución subsidiaria a costa del propietario, cuando los trabajos y obras a realizar no superen el cincuenta por ciento del valor de sustitución del edificio.

En caso contrario, y como medida extraordinaria y alternativa, la Ordenanza prevé la posibilidad de acordar la expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación cuando confluyan motivos de interés general, y en su caso, cuando los trabajos y obras a realizar rebasen el límite del contenido normal del deber de conservar y no sea efectiva la ejecución subsidiaria.

El título VI de la Ordenanza, se estructura en dos capítulos, el primero relativo a la situación legal de ruina y el segundo a la ruina física inminente.

La disposición adicional primera faculta al titular del Área de Gobierno competente en materia de conservación y rehabilitación para crear, en el plazo de un año desde la publicación de la Ordenanza, el Registro de edificios y construcciones previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza; la segunda, regula las actualizaciones de los importes de las multas coercitivas que figuran en la presente Ordenanza remitiéndose al Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística o por el índice oficial que le sustituya.

Dentro de las disposiciones transitorias, la primera de ellas se refiere a la conservación de los trámites realizados en los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, pero los subsiguientes se efectuarán de acuerdo con la misma; la segunda, al régimen transitorio del Registro de edificios y construcciones, que hasta su creación y funcionamiento, las referencias hechas al mismo por la Ordenanza deben entenderse referidas al Registro de edificios y al Censo de inspecciones técnicas; la tercera, al Cuadro de Precios Oficial de Edificación del Ayuntamiento de Madrid para el supuesto de que no hubiera sido aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, en cuyo caso será de aplicación el cuadro de precios recogido en el Pliego de Condiciones Técnicas para la contratación de obras de ejecución subsidiaria, actuaciones singulares y otras en el término municipal de Madrid; y la cuarta, recoge el calendario de presentación de las actas de inspección técnicas hasta el año 2019. A partir del año 2020, y en los sucesivos años, será de plena aplicación el artículo 21.2 de la presente Ordenanza.

En cuanto a la disposición derogatoria única, deroga, la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones de 1999. Y respecto a la disposición final, fija la entrada en vigor de la Ordenanza al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.3, párrafos e) y f) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, a excepción de los aspectos relativos a las inspecciones técnicas de edificios y construcciones que tendrá lugar el día 1 de enero de 2012.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ordenanza.*

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

2. Asimismo, su finalidad es regular la obligación de realizar inspecciones periódicas de edificios y construcciones y establecer los procedimientos para la declaración de la situación legal de ruina y la ruina física inminente de conformidad con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2. *Participación ciudadana.*

1. Los órganos responsables de la tramitación de los procedimientos a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el Registro Municipal correspondiente podrán tener la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes de su zona de influencia, distrito o barrio a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos.

2. El Ayuntamiento de Madrid articulará las medidas para la colaboración con las asociaciones vecinales en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

Artículo 3. *Control de los deberes de conservación y rehabilitación.*

1. La vigilancia y control del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a los servicios de inspección municipales competentes.

2. El órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los procedimientos incoados de oficio o a solicitud de persona interesada.

Artículo 4. *Registro de edificios y construcciones.*

1. Dependiente del Área de Gobierno competente en materia de conservación y rehabilitación se creará un Registro de edificios y construcciones con el objeto de controlar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente Ordenanza.

2. En el Registro se inscribirán los edificios y construcciones que cuenten con una antigüedad superior a treinta años desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general o total, así como aquellos otros respecto a los que se haya incoado procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

3. En el Registro se harán constar, respecto de cada inmueble, los siguientes datos, actos y resoluciones:

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 a cuál de los apartados del artículo 19.1 de la presente Ordenanza afecta.

d) Acreditación de subsanación de deficiencias detectadas requeridas por la Administración.

e) Resolución exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y fecha de la notificación de la resolución a los propietarios.

f) Multas coercitivas.

g) Resolución por la que se declara el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y fecha de la notificación de la resolución a los propietarios.

h) Medidas adoptadas ante el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

i) Resolución de la declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente.

4. El Registro participa de naturaleza jurídica administrativa y será público a los efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho Registro siendo las normas que regulan el acceso al mismo las previstas en el artículo 37 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 5. *Medidas de fomento a la conservación y a la rehabilitación.*

Para facilitar el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación podrán establecerse, en su caso, las siguientes medidas:

a) Ayudas públicas a través de las actuaciones subvencionables acogidas a los programas que convoque el Ayuntamiento de Madrid de conformidad con las bases reguladoras que a su efecto se contemplen en la correspondiente Ordenanza.

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

TÍTULO II

Los deberes de conservación y rehabilitación

CAPÍTULO I

Deber de conservación

Artículo 6. *Deber de conservación.*

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

Artículo 7. *Actuaciones de conservación.*

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

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

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

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

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, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso.

d) Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. Las actuaciones de conservación en los terrenos y solares tendrán por objeto:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas por el artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidente.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada.

Artículo 8. *Alcance del deber de conservación.*

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

2. Cuando el Ayuntamiento de Madrid ordene o imponga al propietario la ejecución de actuaciones de conservación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquél que sufrague el exceso.

Artículo 9. *Determinación del coste de los trabajos y obras a realizar.*

1. El coste de los trabajos y obras a realizar en los edificios y construcciones se determinará por aplicación del Cuadro de Precios Oficial de Edificación del Ayuntamiento de Madrid.

2. Con carácter complementario, se podrán aplicar otros cuadros de precios emitidos oficialmente por los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

3. El coste de ejecución material de dichas obras se incrementará con los gastos generales, beneficio industrial, honorarios profesionales, impuestos y tasas.

Artículo 10. *Determinación del valor de sustitución del edificio o construcción.*

1. El valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta se obtendrá a partir de la aplicación del método del coste de referencia editado por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid una vez tipificado dicho edificio en función de la categoría de la tipología constructiva que tenga asignada en la ponencia de valores catastrales establecida por la Dirección General del Catastro.

2. El método de cálculo de valor de sustitución del edificio será el siguiente:

2.1 Se calcularán los costes de referencia particularizados mínimos (CRN) y máximos (CRM) según las siguientes fórmulas:

$$CRM = CRGM \times CS \times CA \times CH \times CD$$

$$CRN = CRGN \times CS \times CA \times CH \times CD$$

Siendo:

CRGM.- Coste de referencia general máximo por tipo de edificación establecido por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid (€/m^2).

CRGN.- Coste de referencia general mínimo por tipo de edificación establecido por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid (€/m^2).

CS.- Coeficiente de situación geográfica.

- CS = 1,15

CA.- Coeficiente de aportación en innovación y acabados.

- CA = 0,80 en edificios con diseño o acabados de coste reducido.

- CA = 1,00 en edificios con diseño o acabados de características medias.

- CA = 1,10 en edificios, en su conjunto o en parte, con soluciones materiales de coste superior al medio.

- CA = 1,35 en edificios realizados en su conjunto, con materiales suntuarios o de coste superior a dos veces al medio.

CH.- Coeficiente de rehabilitación.

- CH = 1,10 para edificios catalogados con niveles 1 y 2 en el PGOUM.

- CH = 1,00 para el resto de los edificios.

CD.- Coeficiente de depreciación.

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

2.2 Se calculará el coste de referencia particularizado (CRP) mediante la siguiente fórmula:

$$CRP = CRN + [(CRM - CRN)/8] \times (9-CE)$$

Siendo:

CRN.- Coste de referencia particularizado mínimo (€/m^2). CRM.- Coste de referencia particularizado máximo (€/m^2).

CE.- La categoría que le corresponda de entre el 1 y el 9, de acuerdo a la tipología catastral asignada para el edificio por la ponencia de valores catastrales establecida por la Dirección General del Catastro.

2.3 El coste de ejecución material (CEM) se obtiene mediante la siguiente fórmula:

$$CEM = CRP \times S$$

Siendo:

CRP.- Coste de referencia particularizado (€/m^2).

S.- Superficie construida (m^2)

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

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

b) Será de igual superficie útil que la preexistente. De este modo, el edificio debe conservar su superficie útil aun cuando al volumen edificado existente fuera autorizable en nueva planta y permitiera una ampliación de la superficie útil existente, en virtud de la normativa vigente.

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

d) No se computará la superficie útil ni las dimensiones del volumen edificado que se encontraran en situación ilegal o fuera de ordenación absoluta.

Se entiende como superficie construida del edificio existente, la incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. A estos efectos, los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50 por 100 de su superficie. En caso de que dichos elementos estuvieran cerrados en tres de sus cuatro orientaciones, se computarán al 100 por 100.

Del mismo modo, el cómputo de la superficie útil se realizará conforme a lo establecido en el artículo 6.5.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Artículo 11. *Determinación del límite del deber normal de conservación.*

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

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

Siendo:

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

- "C" el coste de los trabajos y obras a realizar, obtenido en los términos señalados por el artículo 9 de la presente Ordenanza.

- "V" el valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo, obtenido en los términos señalados por el artículo 10 de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II

Deber de rehabilitación

Artículo 12*. Deber de rehabilitación.*

1. Los propietarios de los edificios y construcciones catalogados con los niveles 1 o 2 de protección por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid o los protegidos por la legislación de patrimonio histórico que se

encuentren en situación legal de ruina y los incluidos en las Áreas de Rehabilitación preferente, integral, concertada, o cualquier otra denominación que pudiera darse a estas Áreas, tienen el deber de rehabilitarlos a fin de recuperar o mejorar las condiciones de habitabilidad y el uso efectivo.

2. Cuando el Ayuntamiento de Madrid ordene o imponga al propietario la ejecución de actuaciones de rehabilitación cuyo importe rebase la mitad del valor del edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio, los propietarios podrán requerir al Ayuntamiento que sufrague el exceso.

Artículo 13. *Actuaciones de rehabilitación.*

Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto procurar el acondicionamiento de los edificios y construcciones para recuperar o mejorar las condiciones de:

a) Seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro en los términos señalados por el artículo 7 de la presente Ordenanza, y además los relativos a la seguridad contra incendios.

b) Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, mediante la renovación o nueva instalación de ascensor o colocación de otros medios mecánicos para que el itinerario sea accesible y permita su utilización autónoma por personas con discapacidad, posibilitando el acceso desde la vía pública.

c) Las instalaciones comunitarias del edificio (energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación de agua, saneamiento, gas, telecomunicaciones, etc.) por presentar unos materiales obsoletos o que carezcan del dimensionado suficiente para su adaptación a la normativa técnica vigente o que mejoren de forma eficaz la eficiencia energética del edificio (paneles solares u otros sistemas alternativos que fomenten el ahorro energético o reduzcan la emisión de CO2).

d) Comportamiento térmico del edificio, disminuyendo su demanda energética mediante actuaciones de mejora del aislamiento, inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar de su envolvente.

e) Ventilación e iluminación: Las viviendas deberán tener huecos de iluminación natural con superficie no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable y una superficie practicable de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza.

f) Vivienda mínima contemplada en el artículo 7.3.4 número 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

g) Vivienda exterior contemplada en los artículos 4.3.20 números 5, 6 y 7 o artículo 7.3.3 de dichas Normas.

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

TÍTULO III

Inspección periódica de edificios y construcciones

CAPÍTULO I

La ejecución de la inspección periódica de edificios y construcciones

Artículo 14. *La inspección técnica.*

Con objeto de determinar el estado de conservación de los edificios y construcciones se establece la obligación de realizar una inspección técnica periódica cada diez años dirigida a comprobar las condiciones mínimas de seguridad,

salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro y determinar, en su caso, las obras de conservación o rehabilitación que fueren precisas.

Artículo 15. *Los obligados.*

Están obligados a efectuar la inspección técnica de los edificios y construcciones los propietarios de los mismos.

Artículo 16. *Edificios y construcciones sujetos a inspección técnica.*

Estarán sujetos a inspección técnica los edificios y construcciones que cuenten con una antigüedad superior a treinta años desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general o total en los términos contemplados por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Artículo 17. *Padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica.*

1. El Ayuntamiento de Madrid elaborará anualmente un padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica que será aprobado por el órgano competente.

2. El padrón, una vez aprobado, se expondrá al público, durante un plazo de treinta días en el último trimestre del año anterior al plazo de presentación de las actas de inspección técnica, para que los obligados puedan examinarlo y, en su caso, formular las reclamaciones oportunas.

3. La exposición al público se realizará mediante inserción de anuncios en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Madrid, en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en un periódico de los de mayor difusión de la Capital y producirá los efectos de notificación a los obligados.

Artículo 18. *Capacitación para la inspección técnica.*

La inspección técnica se llevará a cabo por un técnico facultativo competente o por una entidad de inspección técnica homologada y registrada por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid y, en el supuesto de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá llevarse a cabo por los técnicos de sus servicios técnicos competentes.

Artículo 19. *Contenido de las actas de inspección técnica.*

1. Las actas de inspección técnica que se emitan a resultas de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro descritas en el artículo 7 de la presente Ordenanza, haciendo referencia necesariamente a los siguientes apartados:

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, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros.

c) Estado de conservación de 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.

2. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea favorable no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación en los que se deduzca la existencia de daños o deficiencias.

3. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:

a) 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) Descripción de sus posibles causas.

c) 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) Descripción de las obras y trabajos recomendados que, de forma priorizada, se consideren necesarios para subsanar las deficiencias descritas en la letra a) y su plazo estimado de duración.

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.

f) Determinar el sistema de accesibilidad mecánica sin su correspondiente inspección periódica reglamentaria.

4. Además de lo anterior, todas las actas de inspección técnica deberán contener información sobre el comportamiento térmico del edificio. El contenido de esta información servirá para el establecimiento de medidas de fomento de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.

Desarrollado artículo 19.4 por la Resolución de 18 de noviembre de 2021 del Director General de Edificación para exigir la acreditación de la presentación del Certificado de Eficiencia Energética en las Inspecciones Técnicas de Edificios conforme a lo dispuesto en el RD 390/2021, de 1 de junio.

Artículo 20. *Resultado de las inspecciones.*

1. El resultado de la inspección será favorable únicamente cuando el edificio o construcción reúna las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro enumeradas en el artículo 7 de la presente Ordenanza.

2. Si el resultado de la inspección es desfavorable, los servicios municipales competentes girarán visita de inspección y propondrán la correspondiente orden de ejecución, no obstante, los obligados, podrán durante el plazo de dos meses, solicitar la correspondiente licencia urbanística para subsanar las deficiencias descritas en el acta de inspección.

3. Una vez concluidas las obras, los obligados deberán acreditar, ante el departamento gestor correspondiente, la subsanación de las deficiencias y la descripción de los trabajos y obras realizados, mediante la presentación de una copia del certificado final de obras de edificación debidamente visado o, en el caso de no precisar proyecto técnico de obras, un certificado de idoneidad que se ajustará en su contenido al modelo oficial aprobado por el Área de Gobierno competente en materia de conservación y rehabilitación.

Artículo 21. *Presentación de las actas de inspección técnica.*

1. La inspección técnica se cumplimentará según los modelos oficiales de acta de inspección técnica aprobados por el Área de Gobierno competente en materia de conservación y rehabilitación, a los que se acompañará el 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.

2. Los obligados deberán presentar dos copias de las actas de inspección técnica, si el resultado es desfavorable y una si es favorable, dentro del año natural siguiente a aquél en el que cumplan treinta años los bienes inmuebles sujetos. Las sucesivas inspecciones técnicas deberán presentarse en el año del cumplimiento del período decenal, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación de la anterior acta de inspección técnica.

3. La eficacia de la inspección técnica efectuada, requerirá la presentación del acta de inspección técnica en cualquiera de las Oficinas de Registro del Ayuntamiento de Madrid así como en los demás registros previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Los obligados adjuntarán una copia del acta de inspección presentada en el Libro del Edificio o, en su defecto, en la documentación técnica existente, siendo responsables de su custodia.

5. En el supuesto de que el acta de inspección se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en el artículo 19 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el acta como no presentada.

6. Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservar, éstos se pondrán de forma inmediata en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda según lo establecido en la presente Ordenanza.

7. Una vez presentada el acta de inspección técnica, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el Registro de edificios y construcciones.

Desarrollado artículo 21 por la Resolución de 18 de noviembre de 2021 del Director General de Edificación para exigir la acreditación de la presentación del Certificado de Eficiencia Energética en las Inspecciones Técnicas de Edificios conforme a lo dispuesto en el RD 390/2021, de 1 de junio.

CAPÍTULO II

Reacción ante el incumplimiento de la inspección técnica

Artículo 22. *Incumplimiento de la obligación de presentar el acta de inspección técnica.*

Si transcurrido el plazo para presentar el acta de inspección técnica, el obligado no hubiere realizado la inspección o el acta de inspección técnica presentada no se ajustara al contenido establecido en el artículo 19 de la presente Ordenanza, el órgano competente le ordenará la realización de la misma o le requerirá para la subsanación de los defectos observados en la documentación, otorgándole un plazo adicional de dos meses para presentarla, con advertencia, en caso de incumplimiento, de la imposición de multas coercitivas, ejecución subsidiaria de la inspección técnica y la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

Artículo 23. *Multas coercitivas.*

Si transcurrido el nuevo plazo de dos meses señalado en el artículo precedente, persistiere el incumplimiento, el órgano competente mediante resolución podrá imponer, como medio de ejecución forzosa, hasta tres multas

coercitivas por importe de 1.000, 2.000 y 3.000 euros respectivamente, otorgándole, en cada caso, un nuevo plazo de dos meses para presentar el acta de inspección técnica.

Artículo 24. *Ejecución subsidiaria de la inspección técnica.*

1. Transcurrido el último plazo otorgado tras la imposición de la tercera multa coercitiva, sin que el obligado haya presentado la correspondiente acta de inspección, el órgano competente mediante resolución motivada ordenará, previo trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, la ejecución subsidiaria de la inspección técnica a costa del obligado.

2. En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha en la que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico facultativo competente o entidad de inspección técnica contratada para su realización, la referencia del contrato suscrito con el municipio y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva.

3. Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización de la inspección técnica.

Artículo 25. *Convenios con los colegios profesionales.*

El Ayuntamiento de Madrid podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que éstos presten su colaboración en la definición del perfil idóneo y capacitación técnica de los profesionales que puedan realizar las actas de inspección técnica, así como cuantas otras cuestiones requieran de su asistencia.

Artículo 26. *Procedimiento sancionador.*

Expirado el plazo adicional otorgado por el artículo 22 de la presente Ordenanza sin haber presentado el acta de inspección técnica, el órgano competente incoará el correspondiente procedimiento sancionador por la comisión de una infracción de carácter leve tipificada en el artículo 204.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, todo ello sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas previstas en el artículo 23 de la presente Ordenanza.

TÍTULO IV

El cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar y las órdenes de ejecución

CAPÍTULO I

Procedimiento para exigir el cumplimiento delos deberes de conservar o rehabilitar

Artículo 27. *Iniciación del procedimiento.*

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. Los procedimientos iniciados de oficio lo serán:

a) Como consecuencia de la actuación de los servicios municipales que detecten la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.

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

c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica sean desfavorables.

d) Por denuncia.

Artículo 28. *La Inspección municipal.*

1. Los servicios de inspección municipal deberán visitar los inmuebles a los efectos de comprobar los desperfectos y deficiencias detectadas así como las medidas de seguridad que se hayan adoptado por la propiedad. A tales efectos podrán servir de base los informes técnicos a los que se hace referencia en el artículo 19 emitidos con motivo de la inspección técnica de edificios.

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

3. Posteriormente, los servicios de inspección municipal emitirán un informe técnico sobre el estado del inmueble.

Artículo 29. *Informe técnico municipal.*

El informe técnico contendrá los siguientes extremos:

a) Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 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. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.

b) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.

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

d) Descripción de los trabajos y obras necesarias de las actuaciones de conservación para subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.

e) Plazo de inicio y finalización de la ejecución de los trabajos y obras.

f) Necesidad o no de dirección facultativa.

g) Pronunciamiento sobre la existencia de ruina inminente, total o parcial y, en su caso, el desalojo, en cuyo caso se actuará conforme lo previsto en el artículo 81 y siguientes de la presente Ordenanza.

Artículo 30. *Actuaciones inmediatas.*

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

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

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

4. Si las actuaciones inmediatas afectan a elementos sometidos a algún régimen de protección o catalogación se actuará conforme a lo previsto en el artículo 37.1 de la presente Ordenanza.

Artículo 31. *Órgano gestor de las actuaciones.*

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

Artículo 32. *Trámite de audiencia y propuesta de resolución.*

1. Instruido el procedimiento, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se comunicará a los obligados un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para la presentación de alegaciones en relación con el informe técnico, salvo que hubiere riesgo en la demora por requerirse medidas de seguridad, en cuyo caso se actuará conforme a lo previsto en el artículo 33.3 de la presente Ordenanza.

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

Artículo 33. *Resolución exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservar o rehabilitar.*

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

2. Dicha resolución será notificada al obligado, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la imposición de multas coercitivas, la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y la incoación del procedimiento declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

3. Cuando se trate de supuestos en los que existiere riesgo en la demora por requerirse medidas de seguridad que, 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.

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

5. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Artículo 34. *Inscripción de la resolución en el Registro de edificios y construcciones.*

Una vez finalizado el procedimiento en los términos señalados en los artículos precedentes, los servicios municipales deberán remitir al Registro de edificios y construcciones para su inscripción, copia de la resolución por la que se exige el cumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

CAPÍTULO II

Clases de órdenes de ejecución

Artículo 35. *Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.*

El Ayuntamiento de Madrid podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación sobre aquellos edificios y construcciones que se encuentren deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o de rehabilitación para los edificios definidos en el artículo 12 de la presente Ordenanza, sin perjuicio de la competencia

que para dictar dichas órdenes tiene atribuida la Comunidad de Madrid respecto de los edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico.

Artículo 36. *Órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al ambiente.*

1. Se podrán dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente.

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

3. El deber de conservación constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando el Ayuntamiento de Madrid las ordene por motivos turísticos o culturales, correrá a cargo de los fondos de éste las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

Artículo 37. *Órdenes de ejecución que afecten a elementos sometidos a algún régimen de protección.*

1. En las órdenes de ejecución que afecten a elementos sometidos a algún régimen de protección o catalogación se estará, en lo que se refiere a las condiciones de ejecución de las mismas, a lo dispuesto en el Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, debiendo contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N.) o, en su caso, de la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid (C.L.P.H.), salvo que hubiere peligro en la demora, en cuyo caso se comunicará las actuaciones acordadas a la Comisión correspondiente.

2. Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico-artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente de la Comunidad de Madrid o por los Organismos competentes de la Administración del Estado.

Artículo 38. *Órdenes que impliquen la colocación de andamios.*

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

2. En su colocación se garantizará la visibilidad y total accesibilidad de todas las señales de circulación, semáforos y de los elementos visibles de la instalación (arquetas, cajas, postes, etc.) así como la utilización, acceso y trabajo de aquellos elementos de registro de las canalizaciones. Si no fuese posible esta situación, se deberá instalar una señalización provisional durante la realización de las obras, restableciéndose la señalización al estado original al término de las mismas o, en su caso, se procederá previamente al retranqueo de las canalizaciones o a la ejecución de nuevas arquetas según los requerimientos de los servicios técnicos competentes.

Artículo 39. *Órdenes que impliquen ocupación de la vía pública.*

1. Si la obra requiere la ocupación de la vía pública con vallas, andamios u otras ocupaciones de similar naturaleza, el propietario aportará declaración a la Administración haciendo constar la longitud, ancho y altura de la zona a ocupar, así como la duración de la misma, cumpliendo, en todo caso, con lo previsto en la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2. Si la ocupación impide el acceso a equipos de Gestión de la Movilidad, se dispondrán los medios de comunicación y respuesta inmediata que permitan a los responsables de averías y conservación de instalaciones el acceso al interior de la ocupación en condiciones de seguridad y trabajo, en un plazo inferior a treinta minutos.

Artículo 40. *Órdenes relativas a terrenos.*

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

CAPÍTULO III

Cumplimiento de las órdenes de ejecución

Artículo 41. *Los obligados por las órdenes de ejecución.*

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

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

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 42. *Cumplimiento de las órdenes de ejecución.*

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

2. Los obligados deberán abonar, en los términos que establezcan las respectivas Ordenanzas Fiscales Reguladoras, el impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, la Tasa por prestación de Servicios Urbanísticos, así como, en su caso, la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local.

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

4. Cuando, en función de la normativa vigente, las actuaciones requieran proyecto de ejecución de edificación, no se considerarán conclusas las obras en tanto no se haya aportado el certificado final de obras de edificación visado por el Colegio Profesional correspondiente así como presupuesto final de las mismas.

5. Cuando las actuaciones requieran dirección facultativa pero no proyecto técnico, una vez finalizadas las obras éstas se acreditarán mediante certificado de idoneidad de las obras y relación valorada de las obras ejecutadas.

6. Si no se hubiera exigido dirección facultativa, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

Artículo 43. *Prórroga de plazos para el cumplimiento de las órdenes de ejecución.*

1. Los obligados podrán solicitar una prórroga de los plazos de inicio o finalización establecidos por la resolución de la orden de ejecución, si las circunstancias de la obra lo exigen.

2. El acuerdo de ampliación deberá ser expreso y notificado al obligado.

3. Tanto la petición de los obligados como la decisión sobre la prórroga deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate.

Artículo 44. *Verificación de la subsanación de las deficiencias detectadas.*

1. Una vez concluidas las obras, los servicios municipales que hayan dictado la correspondiente orden de ejecución, verificarán mediante visita de inspección que las obras realizadas y la documentación aportada por los obligados se ajustan a lo ordenado.

2. Los servicios municipales deberán remitir, al órgano gestor de la inspección técnica y al Registro de edificios y construcciones, informe técnico en el que se hará constar la subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de inspección con descripción de los trabajos y obras realizados durante la tramitación de las actuaciones, adjuntando, en su caso, copia del certificado final de obras o de idoneidad de las mismas.

Artículo 45. *Multas coercitivas ante el incumplimiento de las órdenes de ejecución.*

1. Si el obligado no hubiere realizado los trabajos y obras ordenados en el plazo otorgado para su inicio, o las paralice una vez iniciadas incumpliendo el plazo otorgado para su terminación, salvo prórroga concedida al efecto, o no las cumpla en los términos ordenados en la orden de ejecución, o no presente la documentación preceptiva, el órgano competente mediante resolución le reiterará la orden de ejecución incumplida y le impondrá, como medio de ejecución forzosa, hasta tres multas coercitivas por importe de 1.000, 2.000 y 3.000 euros respectivamente, otorgándole, en cada caso, un nuevo plazo de inicio y/o finalización de la ejecución de los trabajos para su cumplimiento.

2. Los servicios municipales deberán remitir, al Registro de edificios y construcciones para su inscripción, copia de cada una de las resoluciones reiterando las órdenes de ejecución incumplidas y la imposición de las multas coercitivas.

TÍTULO V

Declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar y medidas ante el incumplimiento

CAPÍTULO I

El procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar

Artículo 46. *Iniciación del procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.*

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

Artículo 47.*Informe técnico y jurídico.*

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

a) Descripción del edificio.

b) Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 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. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.

c) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.

d) Descripción de la orden de ejecución dictada y transcurso del plazo para su ejecución incumplido.

e) Señalamiento de las reiteradas órdenes de ejecución con imposición de multas coercitivas.

f) Motivos que justifican la adopción de la declaración del incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

g) Presupuesto estimado de las obras necesarias de las actuaciones de conservación conforme a lo establecido por el artículo 7 de la presente Ordenanza.

h) Justificación de la elección de la medida a adoptar ante el incumplimiento del deber con los requisitos exigidos que se indican para cada medida en el Capítulo II del presente Título.

Artículo 48. *Trámite de audiencia y propuesta de resolución.*

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

2. Cuando no comparecieren en el expediente los propietarios o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa, será preciso recabar la intervención del Ministerio Fiscal en los supuestos y términos establecidos por la legislación de expropiación forzosa.

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

Artículo 49. *Resolución declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.*

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

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber de conservar, en los términos señalados en la Sección 2.ª del Capítulo II del presente Título.

b) Expropiación forzosa, en los términos señalados en la Sección 3.ª del Capítulo II del presente Título.

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

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

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

5. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Artículo 50. *Notificación de la resolución declarando el incumplimiento.*

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

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

3. La resolución adoptada se comunicará al Distrito en que se encuentre ubicado el inmueble.

Artículo 51. *Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad y en el Registro de edificios y construcciones.*

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

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

CAPÍTULO II

Medidas ante el incumplimiento

SECCIÓN 1.ª PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 52. *Infracciones por el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.*

La resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar habilitará al órgano competente para la incoación del procedimiento sancionador por la comisión de la infracción que corresponda, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 53. *Procedimiento sancionador.*

La imposición de sanciones se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN 2.ª EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

Artículo 54. *La ejecución subsidiaria*.

La ejecución subsidiaria a costa del propietario y bajo dirección de los técnicos municipales será la medida que se adoptará cuando los trabajos y obras a realizar no rebasen el límite del contenido normal del deber de conservar.

Artículo 55. *Documento de ejecución de las obras.*

1. Una vez dictada la resolución declarando el incumplimiento del deber de conservar y justificada la elección de la ejecución subsidiaria, conforme a lo establecido en los artículos 49 ó 74 de la presente Ordenanza, los técnicos municipales redactarán un documento de ejecución que constará de memoria descriptiva de las obras a realizar, resumen de presupuesto por capítulos, plano de situación, planos de plantas con señalización de las zonas de actuación, planos de detalles constructivos, reportaje fotográfico y estudio de seguridad y salud. En dicho documento figurará también la identidad del contratista y la referencia al contrato que éste ha suscrito con el municipio.

2. El documento de ejecución deberá ser aprobado por el órgano competente antes del inicio de las obras, previo trámite de audiencia al obligado, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince. Con fundamento en dicho documento de ejecución, se practicará la liquidación provisional en concepto de ejecución subsidiaria.

3. Para la elaboración de este documento se podrán realizar las pruebas técnicas necesarias conforme al artículo 56 de la presente Ordenanza. No obstante, si se produjeran impedimentos de acceso por causas imputables al propietario o terceros con interés legítimo que limitasen la elaboración del documento de ejecución o el proceso normal de ejecución de las obras y, por tanto, la subsiguiente liquidación provisional practicada, siempre que de estos hechos quede constancia en el expediente, podrá ser elaborado un nuevo documento de ejecución cuando se facilite el acceso, habilitándose el supuesto excepcional para emitir una segunda liquidación cautelar complementaria.

4. La valoración y certificación de las obras se realizará mediante la aplicación del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se haya aprobado por el Ayuntamiento de Madrid y se encuentre en vigor.

Artículo 56. *Pruebas técnicas para obtener un diagnóstico adecuado de los daños.*

Las pruebas técnicas, tales como calas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sean precisas realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes y que permitan elaborar un presupuesto objetivo de las obras se valorarán y liquidarán una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.

Artículo 57. *Actuaciones sin presupuesto de obras.*

Cuando el Ayuntamiento de Madrid adopte medidas de seguridad en ejecución subsidiaria, que por su urgencia, complejidad o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en el informe técnico la causa de esta imposibilidad y se notificará al propietario. En el supuesto de que la intervención tenga carácter de urgente, se podrá prescindir justificadamente del trámite de audiencia.

Artículo 58. *Documentación final y coste definitivo de las obras.*

Una vez finalizadas las obras, se aportará al expediente la certificación final con estado de mediciones y precios unitarios y un documento técnico que constará de memoria descriptiva de las obras ejecutadas, planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra ejecutada quede perfectamente definida y reportaje fotográfico. La certificación y el documento técnico se darán traslado al propietario concediéndole un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince y será objeto de aprobación por el órgano de contratación.

Artículo 59. *Costes adicionales.*

1. Si en el transcurso de las obras, por motivos técnicos debidamente justificados, es necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o de todas las viviendas de la finca, éstos deberán desalojarla, siendo el coste de dicho realojo por cuenta exclusiva de los propietarios de la finca.

2. Igualmente, si por causas imputables a la propiedad o a los ocupantes del edificio, las obras se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares empleados será con cargo a la propiedad de la finca.

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

SECCIÓN 3ª. EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 60. *La expropiación forzosa.*

La expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación podrá ser el medio de ejecución forzosa que se adoptará cuando confluyan motivos de interés general, y en su caso, cuando los trabajos y obras a realizar rebasen el límite del contenido normal del deber de conservar y no sea efectiva la ejecución subsidiaria.

Artículo 61. *Requisitos de la resolución con la medida expropiatoria.*

1. La resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar y se determine el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, conforme a lo establecido en los artículos 49 o 74 de la presente Ordenanza, deberá ir acompañada de la descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación así como de la relación de los titulares de los mismos conforme a los datos que resulten de los registros públicos.

2. Dicha resolución determinará por sí misma la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes requerida en la legislación expropiatoria general así como el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 62. *Procedimiento, pago del justiprecio y realojo.*

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

2. La fijación del justiprecio podrá producirse por mutuo acuerdo con el expropiado o si éste no se alcanzase mediante remisión de la pieza de valoración al Jurado Territorial de Expropiación para la fijación del justiprecio que proceda. El pago del mismo se practicará en metálico o en especie mediante la adjudicación de vivienda resultante del proceso de rehabilitación siempre que sea posible y medie acuerdo con el expropiado.

3. Cuando proceda el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, el Ayuntamiento de Madrid o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en las condiciones de venta o alquiler sujetas a régimen de protección pública y en superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora, siempre y cuando los realojados cumplan con los requisitos exigidos en la normativa de aplicación para ser adjudicatarios de vivienda protegida.

TÍTULO VI

Ruina legal y ruina física

CAPÍTULO I

Situación legal de ruina

Artículo 63. *Supuestos de situación legal de ruina urbanística.*

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

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

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos

señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

c) En los bienes de interés cultural, solo se considerará en estado ruinoso cuando hayan desaparecido todos los valores que llevaron a su consideración como bien cultural, de forma que no pueda intentarse ni siquiera su restauración.

Artículo 64. *Iniciación del procedimiento contradictorio de ruina.*

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

Artículo 65. *Iniciación de oficio.*

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

Artículo 66. *Iniciación a instancia de interesado.*

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado, la solicitud deberá contener las formalidades previstas en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y además reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Datos de identificación del inmueble.

b) Año de construcción del edificio.

c) Certificado de dominio y cargas del Registro de la Propiedad y documentación que acredite la titularidad del mismo.

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

e) Documento expedido por facultativo competente en el que se hagan constar:

i. Causas en las que se fundamenta la solicitud de ruina en el que se manifieste la relación de daños detectados en la construcción.

ii. Planos debidamente acotados de planta o diferentes plantas de la finca, alzados y secciones representativas.

iii. Cuadro pormenorizado de usos y superficies construidas por plantas y cuerpos constructivos.

iv. Certificado con descripción y señalización de las condiciones de seguridad y habitabilidad, medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción y manifestación expresa de si el edificio ofrece garantías de seguridad para sus ocupantes y terceros.

f) Acreditación de autoliquidación de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos.

2. En caso de que la solicitud no reúna los requisitos señalados en el número anterior se requerirá al interesado para que, en el plazo no inferior a diez días ni superior a quince, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, indicándole que si no lo hiciera se le tendrá por desistido de la petición formulada, conforme a lo establecido por el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 67. *Inspecciones municipales.*

1. Iniciado el expediente, los servicios de inspección municipal deberán visitar el inmueble a los efectos de comprobar si los daños, desperfectos y deficiencias del edificio o construcción permite tramitar el expediente de ruina de forma contradictoria o si, en virtud del estado del mismo, procede la declaración de ruina física inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo de la totalidad o parte de sus dependencias.

2. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno por los servicios técnicos durante la tramitación del expediente o hasta que conste la demolición o la rehabilitación del inmueble.

3. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios municipales el acceso a la totalidad del mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a éstos la obtención de datos para la emisión del informe técnico referido en el artículo siguiente.

Artículo 68. *Informe técnico.*

En el informe técnico se hará constar los siguientes extremos:

a) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 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. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.

b) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.

c) Pronunciamiento sobre la seguridad del edificio y, en su caso, sobre la idoneidad de las medidas de seguridad adoptadas por la propiedad.

d) Descripción de las medidas de seguridad a adoptar, en caso necesario, a la vista de los daños o deficiencias que presente el edificio.

e) Pronunciamiento sobre si procede tramitar el expediente contradictorio de ruina o procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo.

Artículo 69. *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 70.*Petición de informes y comunicaciones.*

1. En los expedientes que afecten a edificios catalogados o protegidos se solicitará dictamen a la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N.) o en su caso, a la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid (C.L.P.H.) sobre el alcance y las condiciones de las actuaciones a llevar a cabo sobre el inmueble de que se trate, conforme a la legislación urbanística aplicable.

2. Igualmente, se comunicará al Distrito en que se encuentre ubicado el inmueble la iniciación del expediente contradictorio de ruina a efectos de su conocimiento y, en su caso, a los de evacuación del informe de los servicios sociales del Distrito y de su intervención en el supuesto de que fuese necesario el desalojo de los moradores.

3. En los expedientes contradictorios de ruina sobre inmuebles declarados como bien de interés cultural, se dará traslado en el término de diez días a la Administración correspondiente, informándole asimismo de las obras y/ o medidas de seguridad ordenadas por el órgano competente y las adoptadas por la propiedad y se solicitará el

preceptivo informe en virtud de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 71. *Alegaciones.*

1. Ordenado el procedimiento, se pondrá de manifiesto a los propietarios, moradores y demás titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes evacuados para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

2. Asimismo, se pondrá en conocimiento de todos los interesados su derecho a presentar informe contradictorio de facultativo competente designado por ellos acerca del estado del inmueble, con advertencia de que transcurrido el plazo concedido sin que se hubiese presentado se continuará la tramitación del expediente hasta su resolución definitiva.

Artículo 72. *Dictamen pericial e informe jurídico.*

1. Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales, en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitirán dictamen pericial e informe jurídico en el que se hará constar, entre otros, los siguientes extremos:

a) Descripción del edificio.

b) Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 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. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.

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 7 de la presente Ordenanza.

h) Valor de sustitución del edificio de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la presente Ordenanza.

i) Determinación de la proporción porcentual entre el coste de las obras necesarias y el valor de sustitución del edificio conforme a lo establecido en el artículo 11 de la presente Ordenanza.

j) Conclusión en la que se manifieste la concurrencia o no de la situación legal de ruina urbanística del edificio.

k) Manifestación motivada sobre la apreciación o no de incumplimiento del deber de conservación.

l) Propuesta de resolución que proceda conforme a los artículos 74 a 76 de la presente Ordenanza.

2. El plazo para la emisión del dictamen pericial e informe jurídico y para la resolución del expediente quedarán interrumpidos 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 73. *Trámite de audiencia y propuesta de resolución.*

1. Instruido el procedimiento, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se comunicará a los propietarios, moradores y demás titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, un trámite de audiencia para que, en el plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen contra el dictamen pericial y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

2. Cumplido el trámite de audiencia, se redactará la propuesta de resolución.

Artículo 74. *Resolución del procedimiento contradictorio de ruina.*

1. La resolución del procedimiento contendrá motivadamente alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del edificio o construcción en situación legal de ruina urbanística y sobre el incumplimiento o no del deber de conservar, acordando lo que proceda en relación con las medidas de seguridad que se estimen necesarias y su revisión periódica, en su caso; y, si no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, requerir al propietario conforme a los artículos 75 o 76 de la presente Ordenanza.

b) Declaración de que el edificio o construcción no se encuentra en situación legal de ruina urbanística y sobre el incumplimiento o no del deber de conservar, acordando lo que proceda en relación con las medidas de seguridad necesarias, en su caso; y, si no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, ordenar la realización de los trabajos y obras necesarios para subsanar los daños y deficiencias recogidos en el dictamen pericial de los técnicos municipales, con señalamiento de los plazos de inicio y finalización contenidos en el mismo.

2. La declaración del incumplimiento injustificado del deber de conservar o rehabilitar habilita para iniciar el procedimiento sancionador y adoptar una de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber de conservación, en los términos señalados en la Sección 2.ª del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza, cuando no se encuentre en situación legal de ruina urbanística.

b) Expropiación forzosa, en los términos señalados en la Sección 3.ª del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza.

3. La resolución adoptada se comunicará al Distrito en que se encuentre ubicado el inmueble.

Artículo 75. *Edificios sin catalogar o de nivel 3 de protección declarados en situación legal de ruina urbanística.*

1. En los edificios sin catalogar o catalogados con el nivel 3 de protección declarados en situación legal de ruina urbanística, que no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, se requerirá al propietario para que, en el plazo de un mes, se pronuncie expresamente sobre si opta por la rehabilitación completa del edificio o por su demolición.

2. Si transcurriera el plazo de un mes sin que el propietario se pronuncie al respecto, se entenderá que opta por la demolición, y se le requerirá para que, en el plazo de un mes, solicite la preceptiva licencia, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y la adopción de la ejecución subsidiaria como medida de ejecución forzosa en los términos previstos en la Sección 2.ª del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza.

Artículo 76. *Edificios protegidos o catalogados con nivel 1 o 2 de protección declarados en situación legal de ruina urbanística.*

1. En los edificios protegidos por la legislación de patrimonio histórico o catalogados con nivel 1 o 2 de protección o incluidos en las Áreas de Rehabilitación declarados en situación legal de ruina urbanística, que no se hubiese apreciado incumplimiento injustificado al deber de conservar, se requerirá al propietario para que, en el plazo de tres meses, solicite la preceptiva licencia que ampare las actuaciones de rehabilitación contempladas en el artículo 13 de la presente Ordenanza.

2. En este caso, el Ayuntamiento de Madrid podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva del inmueble. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, en los términos establecidos en el Capítulo I del Título IV de la presente Ordenanza, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación forzosa, en los términos establecidos en la Sección 3.ª del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza.

Artículo 77. *Notificación de la resolución.*

La resolución que ponga fin al procedimiento contradictorio de ruina se notificará a todos los interesados personados en el expediente y a los moradores aunque no se hubieren personado en el mismo.

Artículo 78. *Plazo para resolver.*

1. El plazo para resolver y notificar los expedientes contradictorios de ruina es de seis meses desde la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del órgano competente para resolver cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de interesado, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio.

2. Excepcionalmente, el plazo máximo de resolución y notificación podrá ser ampliado motivadamente de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística ha de ser expresamente declarada por el órgano competente. No obstante, cuando trascurriese el plazo para resolver, sin haberse notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

4. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Artículo 79. *Responsabilidades.*

La declaración administrativa de la situación legal de ruina urbanística o la adopción de medidas de urgencia adoptadas por el Ayuntamiento de Madrid no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden en que hubiesen podido incurrir o les pudieran ser exigidas por negligencia o incumplimiento del deber de conservación que les correspondan.

Artículo 80. *Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad y en el Registro de edificios y construcciones.*

1. Una vez finalizado el procedimiento en los términos señalados en los artículos precedentes, los servicios municipales deberán remitir, al Registro de la Propiedad y al Registro de edificios y construcciones para su inscripción, copia de la resolución por la que se declare el edificio o construcción en situación legal de ruina urbanística.

2. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por la inscripción en el Registro de la Propiedad serán repercutibles en el propietario del inmueble, en vía administrativa.

CAPÍTULO II

Ruina física inminente

Artículo 81. *Supuesto de ruina física inminente.*

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

Artículo 82. *Inspección municipal.*

Cuando como consecuencia de las comprobaciones realizadas por los servicios de inspección municipal se estimara que la situación del inmueble se encuentra en el supuesto contemplado en el artículo precedente, evacuarán informe técnico municipal con propuesta de resolución prescindiendo del trámite de audiencia, dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina física inminente.

Artículo 83. *Resolución de ruina física inminente.*

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

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

b) Ordenar la adopción de las medidas de seguridad necesarias, incluida, en su caso, la demolición del edificio o construcción, o la parte de él afectada por la declaración de ruina inminente, disponiendo todo lo necesario respecto a su habitabilidad, desalojo de sus ocupantes, con observancia de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, si se tratase de bien de interés cultural de titularidad estatal, o de los artículos 25 y 26 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, si se tratase de un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

c) Declarar motivadamente 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. La demolición de un edificio o construcción, o parte del mismo, procederá cuando concurran los siguientes supuestos:

a) Que la gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan sean de carácter irreversible.

b) Que la ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulte inútil o arriesgada.

c) Que la demora en los trabajos de aseguramiento o demolición implique un peligro real para las personas.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la edificación en situación legal de ruina urbanística, no obstante, la declaración de ruina física inminente parcial sobre un edificio

determinará el inicio de oficio del expediente contradictorio de ruina sobre la edificación a los efectos de constatar el estado de la parte del edificio no afectado por dicha declaración y si su reparación o, en su caso, rehabilitación sobrepasa el límite del deber de conservación.

4. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

Artículo 84. *Notificación y comunicación de la resolución de ruina física inminente.*

1. La resolución que declare la ruina física inminente de todo o parte del inmueble se notificará al propietario y a todos los ocupantes y moradores expresándose, en su caso, el plazo para el desalojo y la demolición del inmueble, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la adopción de la ejecución subsidiaria en los términos señalados en el artículo 86 de la presente Ordenanza.

2. La resolución será comunicada al Distrito donde se encuentre situado el inmueble con el objeto de la emisión del informe social y de intervención en el supuesto de que fuese necesario el desalojo de los moradores.

Artículo 85. *Cumplimiento de las medidas ordenadas.*

1. El cumplimiento de las medidas ordenadas, incluida, en su caso, la demolición total o parcial del inmueble, corresponde a su propietario que deberá iniciarla en el plazo máximo de cinco días, salvo que hubiese ocupantes afectados. Dichos trabajos deberán llevarse a cabo bajo dirección facultativa colegiada, cuya identidad deberá comunicar al órgano que dictó la resolución en el plazo de cuarenta y ocho horas.

2. En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada por personas, la misma resolución que declare la ruina física inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por el Distrito donde se encuentre situada la finca, que comunicará a la propiedad del inmueble y al órgano que dictó la resolución la fecha en que se materializa el mismo a los efectos de inicio del cómputo del plazo de cinco días para iniciar los trabajos de demolición.

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

4. Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada 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 86. *Ejecución subsidiaria.*

En el supuesto de que 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 la Sección 2.ª del Capítulo II del Título V de la presente Ordenanza.

Disposición adicional primera. *Creación del Registro de edificios y construcciones.*

El titular del Área de Gobierno competente en materia de conservación y rehabilitación creará, en el plazo máximo de veinticuatro meses desde la publicación de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, el Registro de edificios y construcciones previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza, y regulará su organización y funcionamiento.

Disposición adicional segunda. *Actualización de las multas coercitivas*.

Los importes de las multas coercitivas reguladas en la presente Ordenanza serán actualizados por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, a tenor de lo dispuesto en la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, anualmente de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística o por el índice oficial que le sustituya, en un período de 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de la entrada en vigor de la presente Ordenanza. Las nuevas actualizaciones a partir de la primera se realizarán sobre el importe anteriormente actualizado.

Disposición transitoria primera. *Régimen de los expedientes ya iniciados*.

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

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio del Registro de edificios y construcciones.*

Hasta la creación y puesta en funcionamiento del Registro de edificios y construcciones, las referencias hechas al mismo en la presente Ordenanza se entenderán realizadas al Registro de edificios y el Censo de inspecciones técnicas de edificios. Los datos susceptibles de anotación correspondientes a las resoluciones y trámites administrativos así como los contenidos en la documentación presentada por los interesados, permanecerán bajo la custodia de los distintos órganos gestores competentes.

Disposición transitoria tercera. *Cuadro de precios oficial de edificación del Ayuntamiento de Madrid.*

Si al momento de la entrada en vigor de la presente Ordenanza no hubiera sido aprobado el cuadro de precios oficial de edificación del Ayuntamiento de Madrid al que se hace referencia en el artículo 9, será de aplicación, hasta la aprobación de aquél, el cuadro de precios recogido en el pliego de condiciones técnicas para la contratación de obras de ejecución subsidiaria, actuaciones singulares y otras en el término municipal de Madrid.

Disposición transitoria cuarta. *Calendario de la inspección técnica de edificios y construcciones.*

El acta de inspección técnica deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Madrid en las siguientes fechas:

- En el año 2012: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1981, así como aquellas construcciones y edificios construidos antes de 1940 no incluidos en los apartados anteriores, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la presente Ordenanza.

- En el año 2013: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1982, así como aquellas construcciones y edificios construidos entre los años 1940 y 1952 no incluidos en los apartados anteriores, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la presente Ordenanza.

- En el año 2014: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1983, así como aquellas construcciones y edificios construidos entre los años 1953 y 1958 no incluidos en los apartados anteriores, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la presente Ordenanza.

- En el año 2015: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1984, así como aquellas construcciones y edificios construidos entre los años 1959 y 1961 no incluidos en los apartados anteriores, y los edificios propiedad de las personas jurídico-públicas, representaciones diplomáticas y organismos internacionales con edificios incluidos en el catálogo de edificios protegidos con niveles 1, 2 y 3, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la presente Ordenanza.

- En el año 2016: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1985, así como aquellas construcciones y edificios construidos entre los años 1962 y 1965 no incluidos en los apartados anteriores, y los edificios propiedad de las personas jurídico-públicas, representaciones diplomáticas y organismos internacionales

con construcciones no catalogadas incluidas en el Centro Histórico y en los Cascos Históricos Periféricos, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la presente Ordenanza.

- En el año 2017: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1986, así como aquellas construcciones y edificios construidos entre los años 1966 y 1969 no incluidos en los apartados anteriores, y los edificios propiedad de las personas-jurídico públicas, representaciones diplomáticas y organismos internacionales con construcciones construidas antes de 1975, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la presente Ordenanza.

- En el año 2018: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1987, así como aquellas construcciones y edificios construidos entre los años 1970 y 1974 no incluidos en los apartados anteriores, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la presente Ordenanza.

- En el año 2019: Los edificios y construcciones construidos o reestructurados en el año 1988, así como aquellas construcciones y edificios construidos entre los años 1975 y 1978 no incluidos en los apartados anteriores, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.2 de la presente Ordenanza.

En el año 2020 y en los sucesivos años será de plena aplicación, a los efectos de la presentación del acta de inspección técnica, el artículo 21.2 de la presente Ordenanza.

En el caso de actas de inspecciones presentadas antes del plazo establecido como obligatorio para acreditar la primera inspección técnica de edificios, se entenderán presentadas en dicho año, siempre que los edificios y construcciones tuvieran una antigüedad superior a treinta años en la fecha de presentación de dicha acta de inspección.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, aprobada por Acuerdo Pleno de 28 de enero de 1999, publicada en el BOCM núm. 45 de fecha 23 de febrero de 1999.

Disposición final única. *Publicación, entrada en vigor y comunicación.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.3, párrafos e) y f), de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, la publicación, entrada en vigor y comunicación de la presente Ordenanza se producirá de la siguiente forma:

a) El acuerdo de aprobación y la Ordenanza se publicarán íntegramente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.

b) Sin perjuicio de lo anterior, el acuerdo de aprobación se remitirá a la Administración General del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid.

c) La Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, si bien las disposiciones referentes a las Inspecciones Técnicas de edificios y construcciones establecidas en el Título III, entrarán en vigor el día 1 de enero de 2012.

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