

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

**(Texto que incorpora las modificaciones resultantes de la adaptación a la Ley 10/1.998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, así como de las alegaciones cuya estimación se propone de entre las presentadas en el período de información pública)**



## ÍNDICE.

### **PREÁMBULO.**

### **TITULO PRELIMINAR. DE LA ORDENANZA.**

Art. 1.        **Objeto de la Ordenanza.**

Art. 2.        **Participación ciudadana.**

Art. 3.        **Control del deber de conservación y rehabilitación.**

### **TÍTULO I.            DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

#### **CAPÍTULO 1.        Del deber de conservación.**

Art. 4.        **Deber de conservación.**

Art. 5.        **De las órdenes de ejecución.**

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

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

**CAPÍTULO 2. Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución.**

**Sección 1ª. Régimen de las órdenes de ejecución.**

Art. 8. **Órgano competente.**

Art. 9. **Iniciación.**

Art. 10. **De la inspección.**

Art. 11. **De los informes.**

Art. 12. **De los obligados.**

Art. 13. **Resolución.**

Art. 14. **Cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

**Sección 2ª. Régimen de las actuaciones inmediatas.**

Art. 15. **Actuaciones inmediatas.**

**Sección 3ª. Sobre el incumplimiento de las órdenes de ejecución.**

Art. 16. **Multas coercitivas.**

Art. 17. **Del expediente sancionador.**

**Sección 4ª. Sobre la ejecución subsidiaria.**

Art. 18. **Diagnóstico.**

Art. 19. **De la ejecución subsidiaria.**

Art. 20. **Costes adicionales.**

**Sección 5ª. Disposiciones Particulares.**

- Art. 21. Órdenes que impliquen la colocación de andamios.
- Art. 22. Órdenes que impliquen ocupación de la vía pública.
- Art. 23. Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico y Natural.
- Art. 24. Órdenes relativas a terrenos.

### **CAPÍTULO 3. De la inspección técnica de edificios.**

- Art. 25. De la inspección técnica de edificios.
- Art. 26. Obligados.
- Art. 27. Capacitación para la inspección.
- Art. 28. Edificios sujetos a inspección.
- Art. 29. Registro de edificios.
- Art. 30. Contenido de las inspecciones.
- Art. 31. Resultado de la inspección.
- Art. 32. Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección.

## **TÍTULO II. DEL DEBER DE REHABILITACIÓN Y LAS ÓRDENES DE REHABILITACIÓN.**

### **CAPÍTULO 1. Del deber de rehabilitación.**

- Art. 33. Deber de rehabilitación.

### **CAPÍTULO 2. Régimen de las órdenes de rehabilitación.**

- Art. 34. Órdenes de rehabilitación.
- Art. 35. Órgano competente.
- Art. 36. Inspección, iniciación e informes.
- Art. 37. Resolución.



- Art. 38. **De las subvenciones.**
- Art. 39. **Cumplimiento de las órdenes de rehabilitación.**
- Art. 40. **Incumplimiento de las órdenes de rehabilitación.**
- Art. 41. **Convenios para rehabilitación.**

**TÍTULO III. DE LA RUINA.**

**CAPÍTULO 1. De los supuestos de ruina.**

**Sección 1ª. Generalidades.**

Art. 42. **De los edificios ruinosos.**

Art. 43. **Deficiencias técnicas.**

Art. 44. **Extinción del deber de conservación.**

Art. 45. **Demolición de edificios ruinosos.**

**Sección 2ª. Ruina económica.**

Art. 46. **Obras de reparación y rehabilitación conexas.**

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

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

**Sección 3ª. Ruina técnica.**

Art. 49. **Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.**

**Sección 4ª. Ruina urbanística.**

Art. 50. **Obras no autorizables.**

**Sección 5ª. Ruina de edificios catalogados.**

Art. 51. **Bienes catalogados.**

**CAPÍTULO 2. Procedimiento.**

**Sección 1ª Del expediente contradictorio de ruina.**

Art. 52. **Órgano competente.**

Art. 53. **Iniciación.**

Art. 54. **Informes.**

Art. 55. **Medidas de seguridad.**

Art. 56. **Alegaciones.**

Art. 57. **Dictamen.**

Art. 58. **Trámite de audiencia.**

Art. 59. **Comisión Informativa.**

Art. 60. **Resolución.**

Art. 61. **Notificación.**

Art. 62. **Plazo para resolver y efectos del silencio.**

Art. 63. **Responsabilidades.**

**Sección 2ª. Régimen de la ruina inminente.**

Art. 64. **De la ruina inminente.**

Art. 65. **Órgano competente.**

Art. 66. **Objeto de la ruina inminente.**



Art. 67. **Cumplimiento de la orden.**

Art. 68. **Procedimiento.**

Art. 69. **Ejecución subsidiaria.**

**Disposición Adicional Primera.**

**Disposición Adicional Segunda.**

**Disposición Adicional Tercera.**

**Disposición Adicional Cuarta.**

**Disposición Transitoria Primera.**

**Disposición Transitoria Segunda.**

**Disposición Derogatoria.**

**Disposición Final.**

## **PREÁMBULO.**

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de noviembre de 1996, dispuso la creación de una Comisión con la finalidad primordial de elaborar una nueva Ordenanza sobre el deber de conservación y estado ruinoso de las edificaciones, norma también prevista por la Disposición Adicional del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid<sup>1</sup>, cuya revisión fue aprobada definitivamente por la Comunidad Autónoma el 17 de abril de 1997.

En cumplimiento de tales mandatos se formula la presente Ordenanza, cuya elaboración ha coincidido con un momento de notable incertidumbre respecto al marco legal aplicable al urbanismo, motivado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo.

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

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

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

La Ordenanza se ha dividido en Títulos:

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

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

Merece la pena destacar en este ámbito la posibilidad de imposición de multas coercitivas previas al inicio del expediente sancionador, que encuentran su fundamento en la distinción que ha fijado la jurisprudencia constitucional (STC 239/1988, de 14 de diciembre) entre las sanciones y las multas coercitivas propiamente dichas, aclarando que la fijación de estas últimas no se encuentra sujeta a la reserva de ley que la Constitución establece para las primeras, ya que no son propiamente sanciones, lo que, unido a la previsión de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, permite concluir que dicha materia queda, al tratarse de un desarrollo procedimental, al alcance de la potestad reglamentaria municipal.

La novedad más importante de este Título es la regulación, en el capítulo 3º, de la Inspección Técnica de Edificios, mediante la cual se pretenden evitar las consecuencias que la falta de una conservación apropiada genera en las edificaciones. Al objeto de que esta nueva tarea pueda ser asumida por la organización administrativa existente y no incrementado de forma innecesaria el presupuesto municipal, se parte de organizaciones institucionales ya existentes, los Colegios Profesionales, capaces de realizar esta inspección de forma eficaz. El único Servicio de nueva creación es el Registro de Edificios, que, dependiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, coordinará el cumplimiento de dicho deber y la subsecuente intervención municipal si fuera necesaria. La implantación del Registro requiere, con todo, la realización de algunos importantes trabajos previos: censo de edificaciones, desarrollo de aplicaciones informáticas y adquisición de los equipos necesarios, dotación de personal, etc... Todo ello ha aconsejado establecer, como se hace en la Disposición Transitoria 2ª, unos plazos para la paulatina entrada en vigor de esta regulación.

2. En el Título II se regula uno de los aspectos más innovadores de la Ordenanza, el deber de rehabilitación, que sólo en fechas recientes ha tenido soporte legal expreso, en concreto en el art. 21 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 25 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, que lo recoge en la Disposición Adicional Tercera.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## **TITULO PRELIMINAR. DE LA ORDENANZA.**

### **Art. 1. Objeto de la Ordenanza.**

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

### **Art. 2. Participación ciudadana.**

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el registro municipal correspondiente, tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes de su zona de influencia, distrito o barrio, a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos.
2. La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

### **Art. 3. Control del deber de conservación y rehabilitación.**

1. La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a los servicios municipales del órgano que de acuerdo con esta Ordenanza ejerza la competencia.
2. El órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los expedientes incoados de oficio o a instancia de interesado, en ejercicio o no de la acción pública.

## **TÍTULO I. DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

### **CAPÍTULO 1. Del deber de conservación.**

#### **Art. 4. Deber de Conservación.**

Los propietarios conservarán los terrenos, urbanizaciones y edificaciones en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General y legislación urbanística aplicable<sup>2</sup>.

#### **Art. 5. De las órdenes de ejecución.**

1. En caso de incumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo precedente la Administración municipal dictará orden de ejecución en los términos establecidos en esta Ordenanza.
2. Notificada una orden de ejecución, el propietario sólo podrá alegar que lo ordenado excede de su deber de conservación si, previa o simultáneamente, insta ante la Administración Municipal la declaración de ruina del inmueble cuya reparación se le ordenó. En tal caso, sin perjuicio de la adopción de las medidas de seguridad que procedan, quedará en suspenso la orden de ejecución hasta que se resuelva el expediente de ruina.

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

En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación y/o rehabilitación que se ordenen para los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará, en lo que se refiere a las condiciones de ejecución de las mismas, a lo dispuesto en el Título IV de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, así como en la legislación específica aplicable.

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

En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución por motivos de interés turístico, cultural o estético, de acuerdo con lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid<sup>3</sup> y el resto de la legislación urbanística aplicable.

**CAPÍTULO 2. Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución.**

**Sección 1ª. Régimen de las órdenes de ejecución.**

**Art. 8. Órgano competente.**

1. Corresponde al Gerente Municipal de Urbanismo ordenar la ejecución de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias que se refieran a la seguridad estructural de un edificio.
2. Corresponde al Concejal Presidente de la Junta Municipal del Distrito, en el ámbito del territorio de su jurisdicción, dictar las restantes órdenes de ejecución.
3. El órgano competente para resolver lo será también para ordenar todas las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias detectadas.

**Art. 9. Iniciación.**

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

**Art. 10. De la inspección.**

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

**Art. 11. De los informes.**

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente, previa inspección del terreno, urbanización o edificación, emitirán un informe sobre su estado.
2. El informe contendrá:
  - a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.
  - b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
  - c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.
  - d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.
  - e) Si la entidad de la obra exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que establezca para la solicitud de licencias la ordenanza de tramitación.
  - f) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.
  - g) Cuando constare, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.
3. Si iniciado el expediente los servicios técnicos del órgano actuante apreciaren tras la inspección que la competencia corresponde a otro órgano, remitirán el expediente, junto a su informe, a dicho órgano para que continúen las actuaciones, conservando plena validez las realizadas hasta entonces.

**Art. 12. De los obligados.**

Las órdenes de ejecución se notificarán a la propiedad del inmueble. Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad del mismo.

**Art. 13. Resolución.**

1. Salvo que hubiere peligro en la demora, a la vista del informe, con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado.
2. Cumplido este trámite, previo informe, en su caso, sobre las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias en los términos y plazo establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de posible imposición



de multa coercitiva, incoación de expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la Administración a costa de la propiedad en caso de incumplimiento de lo ordenado; todo lo cual se comunicará, en su caso, a los afectados.

**Art. 14. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.
2. El propietario del inmueble deberá liquidar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras en los términos que establezca la Ordenanza Fiscal reguladora.
3. Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá aportarse, en su caso, hoja de encargo o documento análogo visado por el colegio correspondiente en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa.
4. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas visado por el Colegio profesional correspondiente. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

**Sección 2ª. Régimen de las actuaciones inmediatas.**

**Art. 15. Actuaciones inmediatas.**

1. Si un servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estimare oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo previo.
2. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de estos, apeos, apuntalamientos, demoliciones u otras análogas; debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.
3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble.

**Sección 3ª. Sobre el incumplimiento de las órdenes de ejecución.**

**Art. 16. Multas coercitivas.**

1. En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, el órgano actuante podrá, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria, imponer al obligado multas coercitivas, en las siguientes cuantías:
  - a) Si se trata de actuaciones relativas al ornato, hasta 50.000 pesetas.
  - b) Si se trata de actuaciones relativas a la salubridad, hasta 75.000 pesetas.

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

2. La multa será impuesta por el mismo órgano que ordenó la ejecución de las obras, previo informe razonado de los servicios técnicos, en función de la importancia de las obras y, en su caso, de la gravedad del riesgo generado. La resolución otorgará otro plazo igual para el cumplimiento de lo ordenado.
3. Podrá imponerse un máximo de cinco multas coercitivas del mismo importe.

#### Art. 17. **Del expediente sancionador.**

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente de sanción urbanística, que concluirá con resolución por la que:
  - a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.
  - b) Se reiterará lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.
2. Si persistiere el incumplimiento, podrá iniciarse la ejecución subsidiaria.
3. Se podrá prescindir de este expediente, e iniciar directamente la ejecución subsidiaria, si hubiere urgencia en lo ordenado.

#### **Sección 4ª. Sobre la ejecución subsidiaria.**

##### Art. 18. **Diagnóstico.**

Las pruebas técnicas, tales como calas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y cobrarán una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.

##### Art. 19. **De la ejecución subsidiaria.**

1. En caso de incumplimiento de lo ordenado podrá procederse a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de los técnicos municipales.
2. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de un presupuesto estimado, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 de este artículo. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que si no realizare las obras en el plazo

que se le conceda, que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, se procederá a la ejecución subsidiaria de la obra. Se informará asimismo a los interesados de la identidad del contratista y de la referencia del contrato que aquél ha suscrito con el municipio a estos efectos.

3. Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva. Dicha valoración se realizará mediante la aplicación del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se haya aprobado por el Ayuntamiento.
4. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico de forma ineludible la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.

#### **Art. 20. Costes adicionales.**

1. En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, los servicios del órgano municipal que actúe realojarán a los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.
2. En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, éstas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares será con cargo a la propiedad de la finca.
3. Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

#### **Sección 5ª. Disposiciones Particulares.**

##### **Art. 21. Órdenes que impliquen la colocación de andamios.**

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

##### **Art. 22. Órdenes que impliquen ocupación de la vía pública.**



Si la obra requiere la ocupación de la vía pública con vallas, andamios u otras ocupaciones de similar naturaleza, se deberá liquidar, previo al comienzo de las obras, el precio público por aprovechamiento de la vía pública que establece la Ordenanza Municipal al efecto.

**Art. 23. Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico y Natural.**

Los expedientes relativos a órdenes de ejecución de obras que afecten al patrimonio histórico y Natural, así como a las áreas reguladas por las normas zonales 1 y 2 deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN), de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana<sup>45</sup>, salvo los casos de urgencia, en los que se notificará la actuación acordada. La citada Comisión podrá exigir, cuando lo considere oportuno, el examen del proyecto técnico antes del comienzo de las obras ordenadas.

**Art. 24. Órdenes relativas a terrenos.**

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

**CAPÍTULO 3. De la inspección técnica de edificios.**

**Art. 25. De la inspección técnica de edificios.**

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

**Art. 26. Obligados.**

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

**Art. 27. Capacitación para la inspección.**

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

**Art. 28. Edificios sujetos a inspección.**

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

**Art. 29. Registro de edificios.**

1. Se creará, dependiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, un Registro informático centralizado de los edificios sujetos a inspección técnica.
2. En dicho Registro se hará constar:
  - a) Situación y nivel de protección del edificio, en su caso.
  - b) Fecha de construcción o, de no constar, año aproximado.
  - c) Las inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
  - d) En su caso, la subsanación de las deficiencias que, como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.
3. Es función del registro el control del cumplimiento de la obligación establecida en el art. 25 en los plazos señalados en el art. 28 de esta Ordenanza. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

**Art. 30. Contenido de las inspecciones.**

1. Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:
  - a) Estado general de la estructura y cimentación.
  - b) Estado general de las fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etc., y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etc..
  - c) Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
  - d) Estado general de la fontanería y la red de saneamiento del edificio.
2. La inspección habrá de cumplimentarse según el modelo oficial de cuestionario de inspección que se apruebe por el Consejo de Gerencia y deberá expresar si el resultado final de la misma es favorable o desfavorable.

**Art. 31. Resultado de la inspección.**

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

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

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

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

3. Si persistiere en el incumplimiento, la Gerencia podrá proceder a realizar la inspección subsidiariamente, en los términos de la Sección 4ª del Capítulo II de este Título, con la particularidad de que la notificación al interesado de la identidad del contratista y el presupuesto a que se refiere el art. 19.2, serán sustituidos por la identidad del colegiado designado para realizar la inspección y el importe de los honorarios a percibir por éste.

Para ello, la Gerencia podrá formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección. La designación del colegiado la efectuará el Colegio según su normativa interna. El convenio determinará los honorarios a percibir por el designado que serán exaccionados por la Administración municipal a los propietarios, pudiendo recurrir, en su caso, a la vía de apremio.

En caso de no formalizarse tales convenios, la Gerencia podrá, si lo considera conveniente, organizar un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que determine el Consejo de Gerencia. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

## **TÍTULO II. DEL DEBER DE REHABILITACIÓN Y LAS ÓRDENES DE REHABILITACIÓN.**

### **CAPÍTULO 1. Del deber de rehabilitación.**

#### **Art. 33. Deber de rehabilitación.**

1. El deber legal de rehabilitación afecta a:

- a) Los edificios a que se refiere el artículo 4.3.4, niveles 1 y 2, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid<sup>5</sup>.
- b) Los edificios, protegidos o no, cuando se encuentren en un Área de Rehabilitación.

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

- a) La mejora o nueva implantación de instalaciones en las condiciones exigidas por la legislación específica.
- b) La eliminación de la infravivienda, entendiéndose por tal:
  - b.1. La que no cumpla las condiciones de:
    - i) Vivienda mínima contemplada en el artículo 7.3.4, número 1, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid<sup>6</sup>.
    - ii) Vivienda exterior del artículo 4.3.20, números 5, 6 y 7 del mismo<sup>7</sup>, y
    - iii) Altura mínima establecida con carácter general en el artículo 6.6.13 y para plantas bajo cubierta en el artículo 8.1.15, número 3, letra b, subpárrafo ii del texto citado<sup>8</sup>.
  - b.2. La que carezca de las condiciones de habitabilidad mínimas que se establezcan en la Ordenanza de rehabilitación.

### **CAPÍTULO 2. Régimen de las órdenes de rehabilitación.**

#### **Art. 34. Órdenes de rehabilitación.**

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

2. Las resoluciones que ordenen la rehabilitación incluirán también las obras de conservación y reparación que sean consecuencia del deber de conservación del propietario.
3. Las órdenes de rehabilitación se adaptarán a las condiciones físicas concurrentes en el inmueble, pudiéndose exceptuar, por razones técnicas debidamente justificadas, el cumplimiento de algunas de las condiciones del número 2 del artículo precedente.
4. Notificada una orden de rehabilitación, el propietario sólo podrá alegar que lo ordenado excede de su deber si, previa o simultáneamente, insta ante la Administración Municipal la declaración de ruina del inmueble cuya rehabilitación se le ordenó. En tal caso, sin perjuicio de las medidas de seguridad que procedan, quedará en suspenso la orden de rehabilitación hasta que se resuelva el expediente de ruina.
5. En ningún caso podrá alegarse que lo ordenado excede del deber de rehabilitación si se acordase el otorgamiento de subvenciones para la rehabilitación del inmueble que, como mínimo, sufraguen la diferencia entre el límite del deber del propietario y el coste de las obras. Tampoco podrá alegarse dicho exceso en caso de que exista un compromiso suficiente de personas o instituciones privadas para financiar la obra, al menos hasta la citada diferencia, o que complementen hasta tal límite las subvenciones públicas.

**Art. 35. Órgano competente.**

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

**Art. 36. Inspección, iniciación e informes.**

1. La inspección e iniciación del expediente se efectuarán en los términos establecidos en los artículos 9 y 10 de esta Ordenanza.
2. Los informes emitidos por los servicios técnicos contendrán, además de los elementos detallados en el artículo 11 de esta Ordenanza, la descripción pormenorizada de las obras necesarias para la rehabilitación del inmueble.
3. Los expedientes relativos a edificios catalogados sometidos al deber de rehabilitación, deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico y Natural (CIPAHN)<sup>4</sup>.

**Art. 37. Resolución.**

1. Salvo que hubiere peligro en la demora, a la vista del informe y con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado.
2. Cumplido, en su caso, este trámite, el órgano competente ordenará al propietario la realización de las actuaciones necesarias para rehabilitar el inmueble en los

términos y plazo establecidos por el informe técnico evacuado, comunicándolo a los afectados.

3. Si se hubiere iniciado expediente de ruina, sólo podrá ordenarse la rehabilitación si se hubieran otorgado subvenciones para la rehabilitación en los términos señalados en el número 5 del artículo 34. Caso contrario, quedará suspendido el expediente hasta la resolución del de ruina que resolverá lo que proceda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60 de esta Ordenanza.

**Art. 38. De las subvenciones.**

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

**Art. 39. Cumplimiento de las órdenes de rehabilitación.**

1. Las órdenes de rehabilitación se cumplirán en sus propios términos.
2. Con carácter previo al comienzo de las obras deberá aportarse, cuando así se haya exigido, proyecto técnico suscrito por titulado legalmente competente para ello, hoja de encargo o documento análogo, visado por el colegio correspondiente, en el que consten la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa.
3. Si las obras afectan a edificios catalogados y se hubiere exigido proyecto técnico, éste deberá ser aprobado por la CIPHAN antes del inicio de las obras.
4. Si la obra de rehabilitación es asimilable a las de reestructuración general reguladas en el artículo 1.4.8, número 3, letra d), subpárrafo ii, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid<sup>9</sup>, concluidas las obras, deberá pedirse nueva licencia de primera ocupación del inmueble.

**Art. 40. Incumplimiento de las órdenes de rehabilitación.**

El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación podrá llevar aparejada:

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

**Art. 41. Convenios para rehabilitación.**

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

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

### **TÍTULO III. DE LA RUINA.**

#### **CAPÍTULO 1. De los supuestos de ruina.**

##### **Sección 1ª. Generalidades.**

###### **Art. 42. De los edificios ruinosos.**

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

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

###### **Art. 43. Deficiencias técnicas.**

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

###### **Art. 44. Extinción del deber de conservación.**

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

###### **Art. 45. Demolición de edificios ruinosos.**

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

## **Sección 2ª. Ruina económica.**

### **Art. 46. Obras de reparación y rehabilitación conexas.**

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

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

1. El coste de reparación se determinará por la aplicación a las obras a realizar del cuadro de precios contenido en el pliego para ejecución subsidiaria aprobado por el Ayuntamiento de Madrid.
2. El mismo cuadro de precios se aplicará para calcular el importe de las obras de rehabilitación conexas.

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

A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50 por 100 del valor de la construcción, se utilizará la siguiente fórmula:

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

Donde

"Pr" es el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.

"Cr" es el coste de las obras de reparación, cuantificado en la forma establecida en el artículo precedente, con exclusión del coste de las obras de rehabilitación conexas.

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

$$\text{Va} = \text{Vr} \times \text{Ce}$$

Siendo:

- "Vr" el valor de reposición a nuevo de la construcción, que se obtendrá en función del módulo básico de construcción (MBC) aplicable al municipio de Madrid, a que se refieren las Normas técnicas de valoraciones y cuadro marco de valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, corregido por aplicación del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de acuerdo con su uso, tipología y categoría contenido en las citadas Normas, publicadas en el Boletín Oficial del Estado.

Si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde aquél en que se produjo la aprobación del último módulo básico de construcción sin que se hubiere actualizado, se corregirá el mismo por aplicación del índice de precios del coste de la construcción por los años completos transcurridos.

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

De conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana, el coeficiente "Ce" no se aplicará a los edificios a que se refiere el número 1 del artículo 4.3.7 de las mismas<sup>10</sup>.

### **Sección 3ª. Ruina técnica.**

#### **Art. 49. Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.**

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

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

En todo caso se entenderán elementos estructurales o fundamentales:

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

- Forjados de piso (m2).
- Escalera (m2).
- Cubierta (m2).
- Cerramientos exteriores (m2).

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

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

#### **Sección 4ª. Ruina urbanística.**

##### **Art. 50. Obras no autorizables.**

1. La situación de fuera de ordenación de un edificio no implica automáticamente la declaración de ruina del mismo, para ello el edificio, además, debe estar afectado por daños cuya reparación requiera la ejecución de obras no autorizables.
2. Son obras no autorizables por encontrarse la construcción en situación de fuera de ordenación aquellas que no estuvieren permitidas por el Capítulo 2.3 del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid<sup>11</sup>.

#### **Sección 5ª. Ruina de edificios catalogados.**

##### **Art. 51. Bienes catalogados.**

Los expedientes de ruina de edificios que formen parte del Patrimonio Histórico y Natural, así como los incluidos en las áreas reguladas por las normas zonales 1 y 2 en los términos establecidos en el art. 4.3.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid<sup>10</sup>, deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN)<sup>4</sup>, de acuerdo con lo establecido en dichas normas, salvo los casos de ruina inminente.



Sin perjuicio de lo que disponga el Reglamento de funcionamiento de la CIPHAN, tratándose de bienes de titularidad estatal afectados por expediente de declaración de bien de interés cultural, se estará a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español<sup>12</sup>, y a lo establecido en el artículo 25 de la Ley regional 10/1.998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid<sup>13</sup>, cuando de bienes integrantes del patrimonio de esta Comunidad se trate.

## **CAPÍTULO 2. Procedimiento.**

### **Sección 1ª. Del expediente contradictorio de ruina.**

#### **Art. 52. Órgano competente.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 2ª de este Capítulo para la ruina inminente, corresponde al Ayuntamiento Pleno la declaración del estado ruinoso de las edificaciones que se efectuará de conformidad con lo dispuesto en esta Ordenanza y en la legislación urbanística aplicable.

Corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo la tramitación de los expedientes de ruina.

#### **Art. 53. Iniciación.**

1. El procedimiento para la declaración de ruina se iniciará de oficio o a instancia de parte interesada.
2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado se acompañaran los siguientes documentos:
  - a) Datos de identificación del inmueble.
  - b) Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
  - c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
  - d) Certificado expedido por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se hagan constar las causas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros.
  - e) Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.
  - f) Copia del impreso de la tasa que, en su caso, establezca la Ordenanza Fiscal reguladora.
3. El Gerente Municipal de Urbanismo podrá disponer la iniciación de oficio de expediente contradictorio de ruina en los supuestos señalados en el número 2 del artículo 9 de esta Ordenanza, cuando previo informe técnico se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en uno de los supuestos de ruina. En tal caso, se



abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores, pudiendo, igualmente, ordenarse al propietario las medidas de seguridad necesarias.

**Art. 54. Informes.**

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo. Dicho informe hará constar igualmente si la construcción está afectada por expediente de declaración como bien de interés cultural. En cualquier caso se ordenará por el Gerente la adopción de las medidas de seguridad que procedan.
2. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del inmueble.

**Art. 55. Medidas de seguridad.**

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

**Art. 56. Alegaciones.**

1. Evacuado el informe señalado en el artículo 54 y ordenadas en su caso las medidas de seguridad, se procederá a comprobar la relación de ocupantes. Asimismo, se dará audiencia a los propietarios si no fueren los promotores del expediente, a los moradores y a los titulares de cualesquiera derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, para que, en un plazo de quince días prorrogables por la mitad del concedido, efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.
2. Igualmente, se comunicará a la Concejalía de la Junta Municipal del Distrito correspondiente la iniciación de expediente de ruina a efectos de su conocimiento y, en su caso, la evacuación de los informes que considere procedentes.
3. Asimismo, se pondrá en conocimiento de los interesados su derecho a presentar informe contradictorio del facultativo competente que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.
4. En los expedientes de ruina sobre inmuebles afectados por un expediente de declaración como bien de interés cultural, se dará traslado a la Administración competente de la iniciación del expediente así como de las obras ordenadas por el Gerente y/o medidas de seguridad adoptadas por los propietarios.

**Art. 57. Dictamen.**

1. Transcurrido el plazo concedido, y formuladas en su caso alegaciones, los servicios técnicos, en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitirán dictamen pericial que constará de las siguientes partes:
  - a) Descripción del edificio.
  - b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
  - c) Descripción de los daños que presenta el edificio y sus posibles causas.
  - d) Valoración del edificio de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de esta Ordenanza.
  - e) Relación y valoración de las obras de reparación y en su caso rehabilitación conexas, que precise el edificio, formulada de acuerdo con el artículo 47 de esta Ordenanza.



f) Referencia a las circunstancias urbanísticas del edificio y su nivel de protección.

g) Conclusión y propuesta.

2. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios municipales el acceso al mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a aquéllos la emisión del dictamen referido en el número precedente.
3. En caso de que el expediente se tramite a instancia de parte, los plazos para la emisión de dictamen por los servicios municipales y para la resolución del expediente quedarán suspendidos por el tiempo que medie entre el requerimiento efectuado para que se facilite el acceso al inmueble y el efectivo reconocimiento de éste por los técnicos municipales.

**Art. 58. Trámite de audiencia.**

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

**Art. 59. Comisión Informativa.**

1. Tras el trámite de audiencia, los servicios técnicos formularán propuesta de resolución que el Concejal elevará al Ayuntamiento Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo.
2. A la deliberación de estos expedientes en la Comisión Informativa de Urbanismo, podrán ser invitados:
  - El Concejal del Distrito donde se halle cada una de las fincas afectadas.
  - Representantes de asociaciones vecinales.
  - El Jefe del Departamento de protección de la Edificación de la Gerencia y, en su caso, los técnicos responsables del dictamen pericial.
  - Un representante de la Empresa Municipal de la Vivienda.
  - En su caso, un representante de la CIPHAN.
3. La asistencia de estas personas a la Comisión no alterará la forma de adopción de acuerdos ni el régimen de votaciones de la misma.

**Art. 60. Resolución.**

1. El Ayuntamiento Pleno resolverá con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:
  - a) Declarar la edificación en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiere peligro en la demora, el Gerente Municipal de Urbanismo acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
  - b) Si el edificio goza de algún grado de protección, se declarará la ruina del inmueble y se ordenará lo que proceda en los términos establecidos en el art. 4.3.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid<sup>10</sup>, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título II de esta Ordenanza sobre rehabilitación de inmuebles, y con observancia, en todo caso, de lo establecido por la Ley 16/1.985, de 25 de junio, para los bienes integrantes del Patrimonio Histórico español y de lo regulado por la Ley regional 10/1.998, de 9 de julio, para los que formen parte del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
  - c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad del inmueble y determinando, en función del dictamen pericial emitido por los servicios técnicos municipales, las obras de reparación y rehabilitación conexas que debe realizar el propietario en los términos del Título I de esta Ordenanza.

Del acuerdo adoptado se dará cuenta al Pleno de la Junta Municipal del Distrito donde se encuentre situado el inmueble.

2. Si se acordase la demolición de la edificación se fijará el plazo en el que hayan de iniciarse las obras, previa petición de licencia. Si transcurrido tal plazo no se hubiere iniciado la demolición, se procederá a su ejecución forzosa en los términos previstos en las Secciones tercera y cuarta del Capítulo segundo del Título I de esta Ordenanza, salvo que concurriere causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición.

**Art. 61. Notificación.**

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado en aquél.

**Art. 62. Plazo para resolver y efectos del silencio.**

1. El plazo para resolver los expedientes contradictorios de ruina iniciados a instancia de interesado es de seis meses.
2. A los efectos del cómputo del plazo de tramitación, se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la docu



mentación completa en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

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

**Art. 63. Responsabilidades.**

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que les pudieran ser exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.
2. La declaración administrativa de ruina determina la declaración de utilidad pública del inmueble a efectos de expropiación, de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

**Sección 2ª. Régimen de la ruina inminente.**

**Art. 64. De la ruina inminente.**

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

1. La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.
2. La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.
3. La demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para las personas.

**Art. 65. Órgano competente.**

Corresponde la declaración de ruina inminente al Gerente Municipal de Urbanismo que, previo informe técnico municipal, bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes y demolición del mismo, con observancia de lo dispuesto en el art. 24 de la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español<sup>12</sup> si se tratase de una construcción afectada por un expediente de declaración como bien de interés cultural de titularidad estatal, y de los arts 25 y 26 de la Ley regional 10/1998, de 9 de julio, si se tratase de un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

**Art. 66. Objeto de la ruina inminente.**

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

**Art. 67. Cumplimiento de la orden.**

1. La demolición de la construcción corresponde a su propietario. Salvo que hubiese ocupantes afectados, la demolición deberá iniciarse en el plazo máximo de cinco días, debiendo comunicarse a la Gerencia Municipal de Urbanismo la identidad de la dirección facultativa responsable en el plazo de cuarenta y ocho horas.

Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, procediéndose a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciera en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

2. En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada por personas, el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la Junta Municipal del Distrito donde se encuentre situada la finca, que comunicará a la propiedad del inmueble y a la Gerencia Municipal de Urbanismo la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo para su demolición.
3. Si el desalojo citado en el número precedente se realizara de forma voluntaria, los servicios sociales de la Junta Municipal del Distrito facilitarán alojamiento provisional a los ocupantes de la finca que lo necesitaren, durante un tiempo que no podrá exceder de una semana.

**Art. 68. Procedimiento.**

1. Dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina inminente, se prescindirá del trámite de audiencia.



2. De la resolución que adopte el Gerente Municipal de Urbanismo se dará cuenta al Ayuntamiento Pleno y al Pleno de la Junta Municipal del Distrito donde se encuentre situado el inmueble.

**Art. 69. Ejecución subsidiaria.**

Salvo en el caso establecido en el párrafo segundo del número 2 del artículo 67, en el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara las obras de demolición de la misma en el plazo ordenado, se procederá, previo desalojo en su caso, a su demolición en ejecución subsidiaria por la Gerencia Municipal de Urbanismo en la forma prevista en el número 4 del artículo 19 de esta Ordenanza.

#### **Disposición Adicional Primera.**

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

#### **Disposición Adicional Segunda.**

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

#### **Disposición Adicional Tercera.**

Los cuadros de precios a que se refieren los artículos 19.3 y 47 de esta Ordenanza son los aplicables a los adjudicatarios del concurso convocado por acuerdo plenario de 31 de octubre de 1997 para la contratación de obras de conservación, apeos, reparaciones, consolidaciones y demoliciones de edificios, retirada de carteleros y vallados, urbanización complementaria de solares en suelo urbano, reparación y urbanización complementaria de colonias, así como las que requiera la Gerencia Municipal de Urbanismo en ejercicio de la ejecución subsidiaria en el término municipal de Madrid.

#### **Disposición adicional cuarta.**

El Ayuntamiento aprobará las normas precisas para el otorgamiento de subvenciones a los propietarios que carezcan de recursos suficientes para realizar la inspección técnica del edificio regulada en el Capítulo 3 del Título I de esta Ordenanza

La subvención habrá de seguir los criterios vigentes para el acceso a viviendas de protección oficial, de forma que se subvencione hasta el 50 por 100 del coste de la inspección a aquellos propietarios que tengan ingresos inferiores a tres veces y media el importe del salario mínimo interprofesional; y hasta el 75 por 100 de dicho coste a quienes no superen dos veces y media tal importe.

Las referidas normas, que serán aprobadas por el Ayuntamiento Pleno y publicadas en el Boletín Oficial del Ayuntamiento, precisarán la forma de computar tales magnitudes y el procedimiento de tramitación, concesión y abono de las subvenciones que, en cualquier caso, sólo se concederán previa solicitud de los interesados.

#### **Disposición Transitoria Primera.**

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

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

### **Disposición Transitoria Segunda.**

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

- a) Los edificios incluidos en el catálogo de edificios protegidos con niveles 1, 2 y 3, durante el año 2.000.
- b) Los edificios del Centro Histórico y los Cascos Históricos Periféricos de los artículos 4.3.17 y 4.3.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid respectivamente, que no estén incluidos en la letra precedente, durante el año 2.001.
- c) Los edificios anteriores a 1960 no incluidos en las letras precedentes, durante el año 2.002.
- d) Los edificios construidos entre 1960 y 1970 no incluidos en las letras anteriores, durante el año 2.003.
- e) Los edificios construidos entre 1971 y 1980 no incluidos en las letras precedentes, durante el año 2.004.
- f) Durante el año 2.005 los restantes edificios que tengan más de 20 años el 1 de enero de ese año, y los demás edificios en los sucesivos años, en los términos del artículo 28 de esta Ordenanza.

### **Disposición Derogatoria.**

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

### **Disposición Final.**



De conformidad con lo establecido en el art. 70 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación completa de su texto en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

---

## <sup>1</sup> DISPOSICIÓN ADICIONAL

El Ayuntamiento de Madrid, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del Plan General, aprobará o, en su caso, adaptará a las presentes Normas, las Ordenanzas especiales siguientes:

Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

**Ordenanza sobre Conservación y Estado Ruinoso de las Edificaciones y del Procedimiento de Declaración de Ruina o edificación Inadecuada.**

Ordenanza Reguladora del Registro de Bienes Protegidos y Servidumbres.

Ordenanza Reguladora del Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

Instrucción para el diseño de la Vía Pública, en el que se recogerán las recomendaciones para el diseño de los suelos calificados como Vía Pública por el Plan General.

Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de Proyectos de Urbanización.

Ordenanza Reguladora de la Calificación Ambiental Municipal que deberá unificar todos los procedimientos de intervención en materia de Medio Ambiente.

Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

Ordenanza Reguladora para la utilización de espacios libres privados.

Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior.

Adaptación de las Ordenanzas Fiscales a las presentes Normas y en particular a la promoción de medidas para el fomento del ahorro y eficiencia energética y de la reutilización de residuos.

Ordenanza de Rehabilitación y Gestión Ambiental.

## <sup>2</sup> CAPITULO 2.2 DEBERES DE USO, CONSERVACION Y REHABILITACION

### SECCION PRIMERA. DEBERES DE USO

#### Artículo 2.2.1 Destino de los terrenos y construcciones (N-1)

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan.

#### Artículo 2.2.2 Determinación del uso de los terrenos y construcciones (N-1)

El uso de los terrenos y construcciones vendrá determinado en el Plano de Ordenación correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

#### Artículo 2.2.3 El régimen de los usos (N-1)

1. El régimen de los usos vendrá determinado:
  - a) En el suelo urbano, por las normas zonales, o por las áreas de planeamiento incorporado, específico y remitido.
  - b) En suelo urbanizable programado, por los Planes Parciales.
  - c) En suelo urbanizable no programado, por los Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, por los Planes Parciales correspondientes.
  - d) En suelo no urbanizable, por las presentes Normas, salvo que existiese planeamiento especial con regulación al respecto.  
En cualquier caso, por la legislación directamente aplicable.
2. En su defecto, por las disposiciones generales sobre los usos contenidas en las presentes Normas.

### SECCION SEGUNDA. DEBERES DE CONSERVACIÓN

#### Artículo 2.2.4 El deber de conservación (N-1)

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en el Título 4 y en la legislación aplicable.

#### Artículo 2.2.5 Contenido del deber de conservación (N-2)

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el art. 21 de la LS:
  - a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones

en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, regulada en el art. 2.3.2, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.
2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirientes de los terrenos.
3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados interpuestos regulados en el art. 6.2.10 corresponderá a los propietarios de las parcelas colindantes a las que queden vinculados.

#### Artículo 2.2.6 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (N-2)

1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
2. En construcciones:
  - a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas, al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
  - b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
  - c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
3. Las condiciones señaladas en el apartado a) del número precedente, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.
4. En solares:
  - a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes normas, en particular en su art. 6.10.17.
  - b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
  - c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.  
No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se otorgue la licencia correspondiente.

#### Artículo 2.2.7 Destino provisional de solares (N-2)

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:
  - a) De descanso y estancia de personas.
  - b) De recreo para la infancia.
  - c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.
3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.
4. La dedicación de un solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

<sup>3</sup> Artículo 6.10.2 Aplicación (N-2)

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas además de en las presentes condiciones generales, en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

En cualquier caso la aplicación de las condiciones reguladas en el presente Capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección requerirán informe favorable de la CIPHAN.

Artículo 6.10.6 Modificación de fachadas (N-2)

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.  
En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 6.10.16 Medianeras (N-2)

1. Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.
2. En todo caso, los lienzos medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianeras y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

<sup>4</sup> **CAPITULO 4.11 LA COMISIÓN INSTITUCIONAL PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO, ARTISTICO Y NATURAL (CIPHAN)**

Artículo 4.11.1 Competencias de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) (N-2)

Además de las competencias generales señaladas en el art. 4.1.3.3, y de las que se fijen reglamentariamente será siempre preceptivo el dictamen de la Comisión con carácter previo a la aprobación o autorización de:

1. Las licencias de obras o actuaciones de carácter análogo referidas a todos los bienes protegidos en este Título; esto es, espacios naturales, edificios y conjuntos homogéneos, colonias históricas, cascos periféricos, parques y jardines, arbolado singular, cementerios históricos y espacios urbanos catalogados, salvo que reglamentariamente se exceptúe de este trámite algunas de ellas.
2. Los cambios de uso y licencias de actividades en edificios o locales de edificios con protección global, con arquitectura contenida incluida dentro de algún nivel de protección, o con usos obligatorios según se regula en el art. 4.3.7. En particular deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos alternativos a que se hace referencia en dicho artículo o la conveniencia de mantener los que señale la ficha correspondiente.
3. Los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos dentro de las Áreas de Especial Protección, así como las modificaciones de Plan General que puedan plantearse sobre estas Áreas.

Artículo 4.11.2 Otras competencias (N-2)

También será competente la Comisión para:

1. Aprobar las valoraciones técnicas que puedan realizarse sobre las infracciones que se cometan contra los elementos catalogados.

2. Proponer resoluciones a los expedientes de infracciones urbanísticas sobre los elementos catalogados, indicando soluciones alternativas para los casos en que sea imposible la restitución de la legalidad urbanística.
3. Fijar las garantías que se consideren necesarias para autorizar las obras de carácter extraordinario que se contemplan en el art. 4.3.8.7.
4. Imponer el mantenimiento de la fachada de los edificios de protección ambiental cuando considere que las soluciones presentadas no sean acordes con el ambiente urbano, o la distorsionen gravemente.
5. Dictaminar en materia de preservación del ambiente urbano, y en particular para los casos de:
  - a) Sustitución de edificios en las Áreas de Especial Protección.
  - b) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada.
6. Hacer prevalecer, si lo considera necesario, las determinaciones previstas en la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental, si las soluciones que se presenten para intervenciones en el ámbito del APECH desentonan de la calidad del conjunto y sus criterios compositivos no son acordes con el ambiente urbano.
7. Imponer que los nuevos patios de parcela que se propongan para los casos de nueva planta, sustitución o rehabilitación, se ubiquen en las áreas señaladas a tal fin en los planos de Análisis de la Edificación, cuando las soluciones propuestas no mejoren las condiciones de habitabilidad e higiene de una manzana.
8. Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico patrimonializable.
9. Informar los expedientes de ruina que se tramiten en fincas catalogadas, indicando los elementos catalogados que deben conservarse en caso de demolición, o las partes que puedan reproducirse y su integración en la nueva planta.
10. Proponer la interpretación de las normas urbanísticas que afecten a los ámbitos de su competencia.
11. Dispensar del cumplimiento de las limitaciones impuestas en el art. 4.3.7.5 para la intensificación de usos, cuando se demuestre que no causan quebranto a los valores del edificio ni la densificación supone un impacto negativo para la zona.
12. Permitir la agregación de parcelas que contengan edificios con nivel 3 de protección y las segregaciones para el grado ambiental, siempre que se demuestre que no peligran los valores que motivaron la catalogación del edificio y concurren circunstancias excepcionales.
13. Aprobar alternativas a las condiciones de vivienda interior contempladas en el Art. 4.3.20.5 y 40.3.20.6, siempre que no supongan merma de las condiciones higiénicas y de habitabilidad resultantes de su aplicación.

#### Artículo 4.11.3 Alcance y contenido de los dictámenes (N-2)

1. Los dictámenes de la Comisión no serán vinculantes, si bien los Servicios Técnicos deberán fundamentar las propuestas de resolución que se redacten en contradicción con los mismos.
2. Estos dictámenes de la Comisión podrán ser favorables, favorables con prescripciones obligatorias, de opinión suspendida en tanto no se introduzcan determinadas rectificaciones y desfavorables.  
Todo dictamen que no sea favorable sin condiciones deberá estar fundamentado. En el caso de que sea desfavorable, contendrá además los criterios compositivos en los que debe fundamentarse la nueva solución.

#### Artículo 4.11.4 Ponencia Técnica (N-2)

Como elemento auxiliar de la CIPHAN se creará una mesa para el control y seguimiento de las actuaciones que afecten a los elementos catalogados incluidos en el presente Título. Esta mesa, que tendrá el carácter de ponencia técnica, asumirá las siguientes funciones además de las que se le puedan atribuir reglamentariamente.

1. El examen previo de todos los expedientes cuyo contenido se refiera a los temas contemplados en el art. 4.11.1, así como la elaboración de los informes técnicos de los asuntos que deban ser tratados en la Comisión Institucional.
2. La coordinación entre sí de los diversos Departamentos Técnicos que tengan competencia en la materia (licencias, aperturas, protección civil, etc).
3. La organización de las relaciones y sesiones conjuntas de trabajo con otros organismos, tanto municipales (Juntas de Distrito, Empresa Municipal de la Vivienda y otros análogos), como supramunicipales (Dirección General de Patrimonio Cultural y demás entidades con competencia en la materia).
4. Dar cuenta a la Administración competente (D.G.P.C) de las autorizaciones y licencias concedidas o en tramitación, a los efectos del cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

La composición, competencia y funciones de esta Ponencia se desarrollará reglamentariamente al mismo tiempo que definan las de la CIPHAN.

#### <sup>5</sup> Artículo 4.3.4 Niveles de protección (N-1)

Los edificios catalogados se encuadran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección que deparan.

En los dos primeros niveles los edificios quedan protegidos en su conjunto, mientras que el tercer nivel solo asigna la protección a determinados elementos arquitectónicos o ambientales.

1. Edificios con nivel 1 de protección: Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. En atención a sus valores intrínsecos, de posición y forma, se dividen en dos grados:
  - a) Singular: En el que se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos

relevantes en la historia del Arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad.

b) Integral: Con el que se protegen los edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales.

2. Edificios con nivel 2 de protección: Dentro de este nivel se incluyen aquellos edificios cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico hacen que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1. Se distinguen dos grados:

a) Estructural: Con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados.

b) Volumétrico: Cuyo mayor valor es el de su integración en el conjunto superior formado por el paisaje y la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación.

3. Edificios con nivel 3 de protección: En este caso la protección no se extiende a la totalidad del edificio, sino solo a determinados valores. Se dividen en dos grados:

a) Parcial: Que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.

Ambiental: Cuando se protegen los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano, pero no precisa necesariamente el mantenimiento físico de la misma.

#### <sup>6</sup> Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con, estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, y cuya superficie útil sea superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta veinticinco (25) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo.

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.

Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son:

a) La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación.

b) Pasillos: Pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

c) Tendedero: Dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa.

En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público, su superficie será igual o superior a tres (3) metros cuadrados, de la que, los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva. Esta exención en el cómputo de edificabilidad podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando además se realice la preinstalación de aire acondicionado para la vivienda.

No podrá estar integrado en los balcones o balconadas.

d) Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda.

No computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

i) Que estén situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta.

ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda.

iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.

v) La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x n° de trasteros admisibles.

vi) Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia.

Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad a tenor de lo dispuesto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo.

vii) Las condiciones de protección contra incendios se atenderán a lo dispuesto a tal efecto en la Ordenanza de Prevención de Incendios.

e) Zonas comunitarias: Únicamente para la clase de vivienda en su categoría de colectiva. Se entiende como zonas comunitarias aquellas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento

de la licencia de edificación contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

A efectos de edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

En promociones de uso residencial de más de treinta (30) viviendas o mil quinientos (1.500) metros cuadrados edificados, no computarán a efectos de edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad. Su superficie será inferior o igual a cincuenta (50) metros cuadrados o equivalente al uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados, cumpliéndose las condiciones i) e ii) señaladas para trasteros, admitiéndose además en situación de planta baja.

Estos locales cumplirán las condiciones impuestas por la Ordenanza de Prevención de Incendios.

<sup>7</sup> Artículo 4.3.20 Normativa (N-1)

1. Dentro del ámbito del APECH es de aplicación:
  - a) La normativa de carácter general.
  - b) Las condiciones particulares del suelo urbano, de acuerdo con la zona que queda señalada en el Plano de Ordenación.
  - c) La Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (en adelante Ordenanza de Rehabilitación Urbana), que regula las actuaciones de carácter excepcional que puedan ser autorizadas con el objetivo de la mejor protección del patrimonio y, de forma orientativa, los diversos parámetros que contribuyen a mantener el ambiente determinado de un barrio, calle o espacio urbano.
2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:
  - a) Los patios que puedan abrirse con motivo de las obras de reestructuración, así como los que sean necesarios para la nueva edificación cuando no se fija fondo máximo, se deberán disponer preferentemente en las zonas señaladas para creación del espacio libre interior de manzana en los planos de Análisis de la Edificación.
  - b) Cuando por cualquier circunstancia de carácter extraordinario se demoliera un edificio catalogado sustituyendo su fachada y este se encontrara fuera de la alineación natural, el nuevo que lo sustituya deberá ceñirse a dicha alineación, cediéndose al Ayuntamiento la zona que quede libre de edificación en contacto con la vía pública.  
A estos efectos, se considera que la alineación natural es la que evita saltos y redientes en la alineación de la vía pública, bien por seguir la línea que une los vértices de los edificios colindantes adyacentes con el que nos ocupa, bien por continuar un trazado homogéneo con el resto de las fincas de un mismo tramo.
  - c) La aplicación de las condiciones contenidas en el apartado anterior no pueden suponer merma para la edificabilidad reconocida por la normativa. En el caso de que el proyecto no pudiera acomodarse a ellas sin que se produjera dicha merma, esta deberá expropiarse o detraerse del aprovechamiento que por Ley le corresponde al Ayuntamiento.
3. Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la norma zonal 1 grado 5°. Las posibles ampliaciones que puedan autorizarse, en función de ser imprescindibles para el mejor funcionamiento de la dotación, quedarán limitadas a:
  - a) En parcelas con edificios catalogados en niveles 1 y 2, hasta un 10% de la superficie edificada ya existente, medida según los criterios del Art. 6.5.3 y 6.5.4.
  - b) En parcelas con edificios catalogados en niveles 3 o sin catalogar, hasta un 20% de la superficie edificada ya existente, medida según los mismos criterios.
  - c) En el caso de parcelas vacantes calificadas como dotacionales, la edificabilidad se determinará mediante un plan especial de acuerdo con las necesidades de la dotación y teniendo presente la edificabilidad que se adjudique a las parcelas con usos lucrativos del entorno. A igual condición podrán acogerse las parcelas que no tengan edificios o jardines catalogados.
  - d) Para solicitar las posibles ampliaciones contempladas en el punto a), deberán tramitarse un plan especial. Para las del punto b) bastará con la solicitud de licencia de obras, si la ampliación se proyecta dentro del área de movimiento prevista en los planos de Condiciones de la Edificación. Las ampliaciones futuras no podrán superar las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual que aquí se establecen.
4. Las salas de cine o teatro cuya actividad no quede vinculada en el plano de Usos y Actividades y mediante la tramitación de un plan especial, podrán solicitar la redacción de una ficha específica donde se contemplen las mismas particularidades que las previstas con carácter general para las salas vinculadas, así como su inclusión en el Plan Especial Temático que se trámite al efecto.
5. Cuando se realicen obras de rehabilitación en un edificio, será prioritario la eliminación de las viviendas interiores, mediante el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones para que adquieran el carácter de vivienda exterior, en lo que respecta a condiciones higiénicas:
  - a) Las que no prevean intensificación de usos en edificios con viviendas interiores existentes, será condición necesaria la creación de un patio que ocupe, como mínimo, la zona señalada como área de ubicación preferente de patios en los planos de Análisis de la Edificación.
  - b) En el caso de obras con intensificación de uso, las viviendas existentes adquirirán la condición de exteriores cuando además de la apertura de este patio, se encuentre realizado el previsto para la finca a la que dé frente el paramento en el que se abran los huecos, pudiendo extenderse esta condición a la de las restantes fincas colindantes cuando sea necesario para garantizar unas condiciones higiénicas mínimas. En el caso de no estar realizado el antedicho patio, será ne-

cesario que la distancia mínima hasta el parámetro fronterizo sea de 1/2 de la altura del muro más alto de los que recaigan al patio. Esta longitud podrá reducirse a 1/3 de acuerdo con el sistema proporcional que se contempla en el Art. 6.7.15-2. c).

6. Para obras de rehabilitación en fincas que no tengan señalado este patio, o en cualquier caso cuando sean de reestructuración general o nueva edificación, se cumplirá alguna de las siguientes condiciones:

a) Las que se fijan en el Art. 7.3.3.

b) Cuando se dé fachada a un patio de manzana, tendrán esta consideración aunque solamente se satisfagan en función de la relación existente entre el fondo edificable y el lindero posterior de la parcela:

**GRAFICO A** (Al final de las presentes Normas)

Con carácter general la fachada posterior de una edificación que recaiga a patio de manzana deberá disponer de una franja de, al menos, dos metros (2 m.) de ancho entre dicha fachada y el lindero posterior de la parcela.

Si una vez cumplidas las condiciones anteriores, referidas a la propia parcela, en el patio de manzana existieran edificaciones, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

**GRAFICO B** (Al final de las presentes Normas)

7. Si no se cumpliera alguna de las diversas posibilidades previstas en los puntos 5 y 6, no se autorizarán obras para intensificación del uso de vivienda. La rehabilitación de las existentes quedará limitada a las que puedan cumplir la condición de que tenga luces rectas de, al menos 2/3 de la altura desde su cota de nivelación del pavimento del paramento que dé frente. Esta longitud podrá reducirse a 1/2 de la altura aplicando el sistema proporcional que se contempla en el Art. 6.7.15-2. c).

Para edificios con los patios protegidos, este parámetro podrá limitarse a 1/2 de altura, sin que quepa su disminución.

8. En el caso de viviendas interiores ya existentes, no será de obligado cumplimiento lo dispuesto en los puntos 5, 6 y 7, cuando solo se realicen obras de acondicionamiento puntual que afecten a una única vivienda.

<sup>8</sup> Artículo 6.6.13 Altura libre de piso (N-2)

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese, y salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 8.1.15 Altura de la edificación (N-2)

1. Salvo en el grado 6º, en el que la altura de la edificación en número de plantas será coincidente con el número correspondiente al coeficiente Z señalado en el cuadro del art. 8.1.10 f) ii) en función del ancho de calle, en los demás grados la altura de cornisa en metros y número de plantas se establecerá individualmente para cada caso por la CIPHAN, previa presentación de las diferentes soluciones o propuestas que armonicen con los edificios colindantes, mediante representaciones de estas en alzados completos de tramo de calle o calles a las que afecte.

2. En parcelas de esquinas a calles con diferentes alturas, se regulará la línea de cornisa con arreglo al principio de mantener la mayor altura, que deberá doblar en la fachada correspondiente a la de menor altura hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor anchura.

3. Sobre la altura de cornisa se admite, como criterio general, la construcción de una planta de ático y/o torreones, o una planta bajo cubierta, siempre que la solución propuesta se adapte a la composición edificatoria del entorno próximo. Dichas edificaciones siempre computarán a los efectos de medir la edificabilidad máxima. Estas plantas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Plantas de ático: Cumplirán las condiciones que para las mismas se regulan en el art. 6.6.15.8 con las siguientes precisiones:

i) Los planos de la fachada del ático, se retranquearán obligatoriamente respecto a las fachadas exteriores recayentes a vía o espacio libre público o a patio de manzana, una distancia mínima de tres (3) metros.

ii) Las posibles medianerías al descubierto serán tratadas como fachadas por el promotor de la nueva edificación.

b) Plantas bajo cubierta:

i) La pendiente máxima admisible de las cubiertas será de treinta (30) grados sexagesimales.

ii) La mínima altura libre en las piezas habitables de la planta será de ciento cincuenta (150) centímetros, con independencia de las alturas libres mínimas requeridas para el uso a implantar.

Torreones: Cumplirán las condiciones del art. 6.6.15.9, excepto la separación entre ellos que será, como mínimo, de cuatrocientos (400) centímetros.

<sup>9</sup> Artículo 1.4.8 Obras en los edificios (N-2)

1. Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.
2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas según se definen en el art. 6.3.6, excluidas aquellas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la exigida para ellos por la normativa del Plan General.
3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:
  - a) **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.  
La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.  
Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.
  - b) **Obras de conservación:** Son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.
  - c) **Obras de consolidación:** Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
  - d) **Obras de rehabilitación:** Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:
    - i) **Obras de acondicionamiento:** Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.  
Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.  
Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.
    - ii) **Obras de reestructuración:** Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:
      - **-Reestructuración Puntual:** Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:
        - \* Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
        - \* La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.
        - \* El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
        - \* La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
        - \* Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.
      - **Reestructuración Parcial:** Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:
        - \* Construcción de entreplantas.
        - \* Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
        - \* Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
        - \* Apertura de los patios mínimos, recogidos en los Planos de Análisis de la Edificación en los edificios, incluidos dentro del APE 00.01.
        - \* Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.

- Reestructuración General: Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

e) Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

f) Obras de reconfiguración: Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

No podrán afectar a un volumen superior al del diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio.

#### <sup>10</sup> Artículo 4.3.7 Declaración de ruina y demolición (N-1)

1. Para la valoración de los edificios incluidos en los niveles 1 y 2 de protección, no se tendrán en cuenta para el cálculo de su valor actual ningún coeficiente de depreciación por edad. Además, en caso de ser declarado en ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

2. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado delimita el deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.

3. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme al art. 247.1 de la Ley del Suelo ó, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.

4. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarios que excedan del límite del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración pública, los costes de conservación necesaria corresponden íntegramente a la Administración propietaria del inmueble.

5. Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (1 y 2) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.

6. La autorización de demolición de edificios catalogados en el nivel 3 de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.

7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a un edificio considerado Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano competente en la materia. En cualquier caso se tendrá presente lo que al respecto dispone la Ley 9/1995 de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

### <sup>11</sup> CAPITULO 2.3 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

#### SECCION PRIMERA. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

##### Artículo 2.3.1 Edificios fuera de ordenación (N-1)

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

Artículo 2.3.2 Clases de situaciones de fuera de ordenación (N-2)

1. El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:
  - a) Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.  
Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción de acuerdo con el art. 6.3.4.e), que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.
  - b) Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 2.3.3 Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación (N-2)

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:
  - a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
  - b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios reguladas en el art. 1.4.8. excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
  - c) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
  - d) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.
  - e) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.
2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:
  - a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
  - b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
  - c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

**SECCION SEGUNDA. EDIFICACIONES INADECUADAS**

Artículo 2.3.4 Edificaciones inadecuadas (N-1)

1. Los edificios existentes en los que un uso disconforme con el planeamiento urbanístico alcance una superficie edificada superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada del mismo, podrán dar lugar a la declaración de edificación inadecuada.
2. Para entender que existe disconformidad, la discrepancia deberá producirse tanto con el uso cualificado como con aquellos que puedan implantarse a través del régimen de compatibilidad de usos establecido en la regulación de la normativa aplicable.

La declaración de edificación inadecuada llevará consigo los efectos establecidos en el art. 228 de la LS.

<sup>12</sup> **Artículo 24 de la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español.**

1. Si a pesar de lo dispuesto en el artículo 36, llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la Administración competente para la ejecución de esta Ley estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente, que no la concederá sin informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas a que se refiere el artículo 3.

3. Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización prevista en el artículo 16.1, debiéndose prever además en su caso la reposición de los elementos retirados.

<sup>13</sup> Artículo 25 de la Ley regional 10/1.998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

#### *Declaración de ruina.*

1. Cuando alguna de las edificaciones objeto de la protección de la presente Ley se encontrara en estado ruinoso, el Ayuntamiento correspondiente, previo informe, preceptivo y determinante, de los servicios técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura, declarará la ruina legal del edificio y acordará en su caso, la demolición total o parcial del mismo, previa audiencia del propietario y de sus moradores, salvo inminente peligro que impidiera dicha audiencia, siendo también condición indispensable para la declaración de ruina la autorización previa de la Consejería de Educación y Cultura a los efectos de desafectación del bien cultural o protegido objeto de expediente.

2. Se considerará estado ruinoso, a los efectos de esta Ley, la situación en que se encuentra un edificio cuando, debido al deterioro sufrido, todos los valores que llevaron a su consideración como bien cultural, objeto de protección, hayan desaparecido de forma que no pueda intentarse ni siquiera su restauración.

3. Las actuaciones que el Ayuntamiento deba llevar a cabo, en esta materia, en cumplimiento de la legislación urbanística, serán comunicadas a al Consejería de Educación y Cultura en el término de diez días sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo.

4. La declaración de ruina o la simple incoación del expediente serán causa suficiente de utilidad pública para iniciar la tramitación de expropiación forzosa del inmueble afectado.