

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**39****ROBLEDO DE CHAVELA****ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**

No habiéndose presentado alegaciones durante el plazo de exposición al público, por acuerdo de Pleno, de fecha 9 de abril de 2026, queda aprobada definitivamente la ordenanza de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones, solares y parcelas urbanas, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

**ORDENANZA SOBRE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS, SOLARES Y PARCELAS URBANAS****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El deber de conservación de las edificaciones constituye uno de los pilares básicos del régimen jurídico del suelo y de la edificación, encontrando su fundamento en la legislación estatal de suelo y rehabilitación urbana, así como en la normativa urbanística de la Comunidad de Madrid. Dicho deber impone a los propietarios la obligación de mantener los inmuebles en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, garantizando así la protección de las personas, los bienes y el entorno urbano.

Corresponde a los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, velar por el cumplimiento efectivo de dicho deber, mediante el ejercicio de potestades de inspección, control y disciplina urbanística. Entre los instrumentos de los que disponen las entidades locales para el cumplimiento de estas funciones se encuentra la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.), concebida como un mecanismo preventivo y periódico destinado a evaluar el estado de conservación de las edificaciones, solares y parcelas urbanas.

El municipio de Robledo de Chavela, caracterizado por la coexistencia de edificaciones de diversa antigüedad y tipología constructiva, presenta un parque edificado en el que resulta necesario implantar un sistema objetivo, homogéneo y reglado de control del estado de los edificios, con el fin de anticipar situaciones de riesgo, promover la rehabilitación y el mantenimiento adecuado, y evitar actuaciones reactivas basadas exclusivamente en situaciones de urgencia o peligro inminente.

Aunque la legislación estatal y autonómica no impone taxativamente de forma directa la aprobación de una ordenanza municipal específica de Inspección Técnica de Edificios, sí habilita expresamente a los Ayuntamientos para articular reglamentariamente los instrumentos necesarios para garantizar el cumplimiento del deber de conservación. En este contexto, la aprobación de la presente Ordenanza responde a los principios de seguridad jurídica, transparencia, proporcionalidad y eficacia administrativa, dotando tanto a la Administración municipal como a la ciudadanía de un marco normativo claro y previsible.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el régimen jurídico de la Inspección Técnica de Edificios en el término municipal de Robledo de Chavela, estableciendo los edificios sujetos a inspección, los plazos, el contenido mínimo de los informes técnicos, el procedimiento administrativo aplicable y las consecuencias derivadas de su incumplimiento, todo ello con pleno respeto a la legislación vigente y a la autonomía local.

TÍTULO PRELIMINAR  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 1. Objeto de la Ordenanza**

Es objeto de esta ordenanza regular en el municipio de Robledo de Chavela la obligación de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios, de conservarlos o rehabilitarlos para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, así como la de efectuar las correspondientes inspecciones técnicas, y determinar los supuestos de ruina de las edificaciones, de acuerdo con la legislación aplicable.

**Artículo 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 que, en aplicación de lo dispuesto en esta Ordenanza, se incoe en su zona de influencia o barrio, 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.

**Artículo 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 conforme a la legislación vigente, ejerza la competencia en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

2. El Órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los expedientes incoados de oficio o a instancia de parte, estando facultada conforme se dispone en esta Ordenanza y en el ordenamiento administrativo vigente, para el ejercicio de la ejecución subsidiaria.

**Artículo 4. Registro de edificios y construcciones**

1. Dependiente del Órgano, Unidad o Departamento administrativo, competente en materia de conservación y rehabilitación, se creará un Registro de edificios y construcciones con el objeto de controlar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente Ordenanza.

2. En el Registro se inscribirán los edificios y construcciones que cuenten con una antigüedad superior a treinta años desde la fecha de la terminación de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general o total.

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

- a) Emplazamiento, parcela catastral y, en su caso, el nivel de protección del edificio o construcción.
- b) Fecha de construcción o reestructuración general o total o, en su defecto, año aproximado.
- c) Resultado de las inspecciones técnicas realizadas. En el caso de ser desfavorable, deberá indicarse a cuál de los apartados del artículo 37.1 de la presente Ordenanza afecta.
- d) Acreditación de subsanación de deficiencias detectadas requeridas por la Administración.
- e) Resolución exigiendo el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y fecha de la notificación de la resolución a los propietarios.
- f) Medidas adoptadas ante el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
- g) Resolución de la declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente.

4. El Registro participa de naturaleza jurídica administrativa y será público a los efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos. Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho Registro siendo las normas que regulan el acceso al mismo las previstas en el artículo 13, d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

## TÍTULO I

### Del Deber de Conservación y Rehabilitación y de las Órdenes de Ejecución

#### Capítulo 1.

#### Del Deber de Conservación y Rehabilitación

##### Artículo 5. Deber de conservación

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

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

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

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

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

- b) Salubridad, de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento y otras instalaciones de suministros, de modo que se garantice el buen funcionamiento para el uso a que estén destinadas.
  - c) Accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial (braille, altorrelieves, bucle magnético, etc.), ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso, dando cumplimiento a las normas de accesibilidad vigentes en cada momento.
  - d) Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios, construcciones o cerramientos no afecten negativamente a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
2. Las actuaciones de conservación en los terrenos y solares urbanos tendrán por objeto:
- a) Vallado: Todo solar deberá tener un cerramiento de acuerdo con las normas urbanísticas y/o Plan General vigentes en su momento y que le sean de aplicación.
  - b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidente.

- c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, o cultivada si perjudicase a terceros.

#### Artículo 7. Alcance del deber de conservación

1. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta la realización de aquellos trabajos y obras cuyo importe no exceda de la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características o igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, excluido el valor del suelo, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.
2. Cuando el Ayuntamiento de Robledo de Chavela ordene al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite éste podrá requerir de aquél que sufrague el exceso.

#### Artículo 8. Determinación del coste de los trabajos y obras a realizar

1. El coste de los trabajos y obras a realizar en los edificios y construcciones se determinará por aplicación de los capítulos correspondientes a rehabilitación y restauración del Cuadro de Precios y Costes de Referencia emitido o publicado por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid.
2. Con carácter complementario, se podrán aplicar otros cuadros de precios.
3. El coste de ejecución material de dichas obras se incrementará con los gastos generales, beneficio industrial, honorarios profesionales, impuestos y tasas.

#### Artículo 9. Determinación del valor de sustitución del edificio o construcción

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

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

2.1. Se calculará el coste de referencia particularizado (CRP) según la siguiente fórmula:  $CRP = M \times 1,15 \times CA \times CH \times CD$

Siendo: M.- Módulo para obra nueva y acondicionamiento de edificios, por tipo de edificación, contenido en la Ordenanza fiscal correspondiente al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras vigente del Ayuntamiento de Robledo de Chavela. Con carácter subsidiario, como módulo (M) se adoptará el coste de referencia general (CRG) por tipo de edificación establecido por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid (€/m<sup>2</sup>).

CA.- Coeficiente de aportación en innovación y acabados. CA = 0,80 en edificios con diseño o acabados de coste reducido. CA = 1,00 en edificios con diseño o acabados de características medias. CA = 1,10 en edificios, en su conjunto o en parte, con soluciones materiales de coste superior al medio. CA = 1,35 en edificios realizados en su conjunto, con materiales suntuarios o de coste superior a dos veces al medio.

CH.- Coeficiente de rehabilitación. CH = 1,10 para edificios catalogados en las normas urbanísticas o en su momento el Plan General de Ordenación Urbana de Robledo de Chavela. CH = 1,00 para el resto de los edificios.

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

2.2. El coste de ejecución material (CEM) se obtiene mediante la siguiente fórmula:  $CEM = CRP \times S$   
Siendo: CRP.- Coste de referencia particularizado (€/m<sup>2</sup>). S.- Superficie construida (m<sup>2</sup>).

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

- a) Será una construcción de nueva planta con similares características, es decir, con calidades y dotaciones equivalentes a las actualmente exigibles a un edificio de la misma tipología y de categoría similar.
- b) Será de igual superficie útil que la preexistente. De este modo, el edificio debe conservar su superficie útil aun cuando al volumen edificado existente fuera autorizable en nueva planta y permitiera una ampliación de la superficie útil existente, en virtud de la normativa vigente, salvo que el propietario solicite una cabida superior.
- c) Si la normativa aplicable requiriera una ampliación del volumen del edificio para conservar la misma superficie útil, el edificio de nueva planta será de idénticas o equivalentes dimensiones al existente y, en cualquier caso, realizado con las condiciones necesarias o imprescindibles para que su uso y ocupación sea autorizable. Es decir, la superficie útil se verá reducida hasta la legalmente admisible para un edificio de dimensiones autorizables por lo que, en ningún caso, éstas podrán incrementarse.
- d) No se computará la superficie útil ni las dimensiones del volumen edificado que se encontraren en situación ilegal o fuera de ordenación absoluta. Se entiende como superficie construida del edificio existente, la incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. A estos efectos, los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén forjados y cubiertos, se computarán al 100 por 100 de su superficie.

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

#### Artículo 10. Determinación del límite del deber normal de conservación

A los efectos de determinar si el coste de los trabajos y obras a realizar supera el 50 por 100 del valor de sustitución del edificio o construcción, se utilizará la siguiente fórmula:  $Pr = C \times 100/V$

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

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

"V" el valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo, obtenido en los términos señalados por el artículo 9 de la presente Ordenanza.

#### Artículo 11. Deber de rehabilitación

1. Los propietarios de los edificios y construcciones catalogados con los grados 1 ó 2 de protección, cuando así se establezca por las normas urbanísticas de Robledo de Chavela y/o Plan General, o los protegidos por la legislación de patrimonio histórico que se encuentren en situación legal de ruina y los incluidos en las Áreas que pudieran crearse, de Rehabilitación preferente, integral, concertada, o cualquier otra denominación que pudiera darse a estas Áreas, tienen el deber de rehabilitarlos a fin de recuperar o mejorar las condiciones de habitabilidad y el uso efectivo.

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

al uso que le sea propio, los propietarios podrán requerir al Ayuntamiento que sufrague el exceso.

#### **Artículo 12. Contenido del deber de rehabilitación**

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

- a) Seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro en los términos señalados por el artículo 6 de la presente Ordenanza, y además los relativos a la seguridad contra incendios.
- b) Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, mediante la renovación o nueva instalación de ascensor o colocación de otros medios mecánicos para que el itinerario sea accesible y permita su utilización autónoma por personas con discapacidad, posibilitando el acceso desde la vía pública.
- c) Las instalaciones comunitarias del edificio (energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación de agua, saneamiento, gas, telecomunicaciones, etc.) por presentar unos materiales obsoletos o que carezcan del dimensionado suficiente para su adaptación a la normativa técnica vigente o que mejoren de forma eficaz la eficiencia energética del edificio (paneles solares u otros sistemas alternativos que fomenten el ahorro energético o reduzcan la emisión de CO<sub>2</sub>).
- d) Comportamiento térmico del edificio, disminuyendo su demanda energética mediante actuaciones de mejora del aislamiento, inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar de su envolvente.
- e) Ventilación e iluminación: Las viviendas deberán tener huecos de iluminación natural con superficie no inferior al 12 por 100 de la superficie útil de la pieza habitable y una superficie practicable de ventilación natural directa no inferior al 8 por 100 de la superficie útil de la pieza.
- f) Vivienda mínima contemplada en las normas urbanísticas y/o Plan General de Urbanismo de Robledo de Chavela.
- g) Altura libre interior mínima de 2,50 metros para uso de vivienda, y la establecida para cada uno de los otros usos existentes en el edificio, según legislación de ámbito estatal y autonómico.

#### **Artículo 13. Medidas de fomento**

Para facilitar el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos anteriores se podrán establecer ayudas públicas, en las condiciones que se fijen en las correspondientes convocatorias de subvenciones, bien sean de ámbito municipal, autonómico o estatal.

### **Capítulo 2**

#### **De las Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación o Rehabilitación**

##### **Sección 1ª**

##### **Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución**

#### **Artículo 14. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación**

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

2. Asimismo, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente urbano. Los trabajos y obras ordenados deberán referirse a elementos

ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

3. 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 artículo 12 de esta Ordenanza.

#### **Artículo 15. Órgano competente**

Corresponde al Alcalde u órgano en quien delegue ordenar la ejecución de obras de conservación así como las de rehabilitación.

#### **Artículo 16. Iniciación**

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

2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:

- a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que detecte la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación.
- b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.
- c) Cuando los informes técnicos resultantes de la correspondiente inspección técnica (I.T.E) sean desfavorables.
- d) Por denuncia de terceros.

#### **Artículo 17. De los informes**

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente emitirán un informe que contendrá los siguientes extremos:

- a) Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente en el Ayuntamiento de Robledo de Chavela, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.
- b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.
- d) Si la entidad de la obra exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que establezcan para la solicitud de licencias las respectivas normas reguladoras.
- e) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.
- f) Datos identificativos del titular de la propiedad u obligado y su domicilio a efectos de notificación.

2. En los casos en que una orden de ejecución proceda de una inspección técnica (I.T.E) se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4 de este Título.

#### **Artículo 18. De los obligados**

Los obligados por las órdenes de ejecución son los propietarios de los inmuebles a quienes se dirigirán las notificaciones correspondientes. Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público pertinente para que informe sobre la titularidad de los mismos. En los edificios y construcciones protegidos por la legislación de Patrimonio Histórico, también estarán obligados por las órdenes de ejecución los poseedores y demás titulares de derechos reales.

**Artículo 19. Resolución**

1. Emitido el informe a que se hace referencia en el artículo 17 de esta Ordenanza, y con carácter previo a la propuesta de resolución, se dará trámite de audiencia al interesado, salvo que hubiere peligro en la demora, en cuyo caso se actuará de inmediato.
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 o realizar las obras de rehabilitación en los términos y plazo establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de la adopción de las medidas previstas en el artículo 26 de esta ordenanza.

**Artículo 20. Cumplimiento de las órdenes de ejecución**

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.
2. Los obligados deberán abonar, en los términos que establezcan las respectivas Ordenanzas Fiscales Reguladoras, el impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, la Tasa por prestación de Servicios Urbanísticos, así como, en su caso, la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local, de existir esta regulación a fecha de iniciación del expediente.
3. Antes del comienzo de las obras deberá aportarse la hoja de encargo o documento análogo en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar, la fecha de inicio de las mismas, el presupuesto de ejecución material y, en su caso, la identidad de la dirección facultativa y, en el supuesto de que sea preciso proyecto técnico de edificación, un ejemplar del mismo suscrito por técnico competente, a fin de comprobar el cumplimiento de los extremos contenidos en la orden de ejecución dictada.
4. Cuando, en función de la normativa vigente, las actuaciones requieran proyecto técnico de edificación, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado el certificado final de obras de edificación visado por el Colegio Profesional correspondiente así como precio final de las mismas.
5. Cuando las actuaciones requieran dirección facultativa pero no proyecto técnico, una vez finalizadas las obras éstas se acreditarán mediante certificado de idoneidad de las obras y relación valorada de las obras ejecutadas.
6. Si no se hubiera exigido dirección facultativa, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

**Sección 2ª****Régimen de las actuaciones inmediatas****Artículo 21. Actuaciones inmediatas**

1. Si un servicio municipal apreciar la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estime 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****Disposiciones particulares****Artículo 22. 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 en el que conste la dirección facultativa.

**Artículo 23. Ordenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección**

En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación 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 las Normas Urbanísticas de Robledo de Chavela vigentes, así como en la legislación específica aplicable. Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico-artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente en la materia.

**Artículo 24. Órdenes que impliquen ocupación de la vía pública**

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

2. Si la ocupación impide el acceso a Cuerpos y Fuerzas de Seguridad, Protección Civil y servicios de emergencias, se dispondrán los medios de comunicación y respuesta inmediata que permitan a los responsables de averías y conservación de instalaciones el acceso al interior de la ocupación en condiciones de seguridad y trabajo, en un plazo inferior a treinta minutos.

**Artículo 25. Ordenes relativas a terrenos**

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

**Capítulo 3****Sobre el incumplimiento de las Órdenes de Ejecución****Sección 1ª****Disposición general****Artículo 26. Medidas por incumplimiento**

1. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.
- b) Imposición de las sanciones previstas en la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) Expropiación forzosa.

2. La Administración, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, procederá a la elección de la medida que estime más conveniente.

**Sección 2ª****Sobre la ejecución subsidiaria****Artículo 27. De la ejecución subsidiaria**

1. En caso de incumplimiento de lo ordenado podrá procederse a su ejecución subsidiaria bajo dirección facultativa de técnico competente.

2. 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 deban acometerse.

3. 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 5 de este artículo. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas, otorgándole un nuevo plazo para la realización de las obras que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, apercibiéndole de que si no las realiza en dicho plazo se ejecutarán subsidiariamente, a su costa. 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.

4. 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 la realización de las mismas, a reserva de la liquidación definitiva.

5. 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, del que se dará traslado a la propiedad de forma fehaciente. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes.

#### **Artículo 28. 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 legales de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, estos deberán desalojarla. 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 el capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

### **Sección 3ª** **De las sanciones**

#### **Artículo 29. 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, en su caso, lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución.

2. Si persistiere el incumplimiento, podrá adoptarse, en su caso, cualquiera de las otras medidas previstas en el artículo 26 de esta Ordenanza.

### **Sección 4ª** **Expropiación forzosa**

#### **Artículo 30. De la expropiación forzosa**

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución de conservación o rehabilitación facultará a la Administración para aplicar el procedimiento de expropiación forzosa.

2. Será requisito previo para la expropiación, la declaración motivada y definitiva en vía administrativa del incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, en procedimiento instruido con audiencia de los afectados, la cual determinará por sí misma la declaración de utilidad pública, requerida en la legislación expropiatoria general.

3. La aprobación de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación, determinará la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

#### **Artículo 31. Procedimiento y pago del justiprecio**

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

2. La fijación del justiprecio podrá producirse por mutuo acuerdo con el expropiado o si este no se alcanzase mediante remisión de la pieza de valoración al Jurado Territorial de Expropiación para la fijación del justiprecio que proceda. El pago del mismo se practicará dinerariamente o en especie.

3. Para evitar desarraigos sociales, siempre que sea posible y medie acuerdo con el expropiado, la Administración podrá abonar el justiprecio mediante la adjudicación de vivienda resultante del proceso de rehabilitación.

### **Capítulo 4**

#### **De la Inspección Técnica de Edificios**

##### **Artículo 32. La inspección técnica**

Con objeto de determinar el estado de conservación de los edificios y construcciones se establece la obligación de realizar una inspección técnica periódica cada diez años dirigida a comprobar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro y determinar, en su caso, las obras de conservación o rehabilitación que fueren precisas.

##### **Artículo 33. Los obligados**

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

##### **Artículo 34. Edificios y construcciones sujetos a inspección técnica**

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

##### **Artículo 35. Padrón de los bienes inmuebles sujetos a inspección técnica**

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

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

3. La exposición al público se realizará mediante inserción de anuncios en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Robledo de Chavela, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, o en los medios de publicidad de este Ayuntamiento.

##### **Artículo 36. Capacitación para la inspección técnica**

La inspección técnica se llevará a cabo por un técnico facultativo competente o por una entidad de inspección técnica homologada y registrada por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid y, en el supuesto de edificios pertenecientes a las

Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá llevarse a cabo por los técnicos de sus servicios técnicos competentes.

#### **Artículo 37. Contenido de las actas de inspección técnica**

1. Las actas de inspección técnica que se emitan a resultas de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro descritas en el artículo 6 de la presente Ordenanza, haciendo referencia necesariamente a los siguientes apartados:

- a) Estado de la estructura y cimentación.
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, y demás aparatos y elementos técnicos anclados al edificio, entre otros.
- c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
- d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio y otras instalaciones de suministros energéticos, etc.
- e) Estado de los elementos de accesibilidad existentes en el edificio.

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

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

- a) Descripción y localización de los desperfectos y deficiencias que afecten a la estructura y cimentación, a las fachadas, a las cubiertas y azoteas, a las redes generales de fontanería y saneamiento y otras instalaciones complementarias, y a los elementos de accesibilidad existentes en el edificio.
- b) Descripción de sus posibles causas.
- c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad que se hayan adoptado para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias.
- d) Descripción de las obras y trabajos recomendados que, de forma priorizada, se consideren necesarios para subsanar las deficiencias descritas en la letra a) y su plazo estimado de duración.
- e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio.
- f) Determinar el sistema de accesibilidad mecánica sin su correspondiente inspección periódica reglamentaria.

#### **Artículo 38. Resultado de las inspecciones**

1. El resultado de la inspección será favorable únicamente cuando el edificio o construcción reúna las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro enumeradas en el artículo 6 de la presente Ordenanza.

2. Si el resultado de la inspección es desfavorable, los servicios municipales competentes girarán visita de inspección y propondrán la correspondiente orden de ejecución. No obstante, los obligados, podrán durante el plazo de dos meses, solicitar la correspondiente licencia urbanística para subsanar las deficiencias descritas en el acta de inspección. Los informes técnicos resultantes de la inspección técnica podrán servir de base para la fundamentación técnica de la orden de ejecución.

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

#### **Artículo 39. Presentación de las actas de inspección técnica**

1. La inspección técnica se cumplimentará según los modelos oficiales de acta de inspección técnica aprobados por el Ayuntamiento de Robledo de Chavela, a los que se acompañará el plano parcelario del emplazamiento, a escala 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.

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

3. La eficacia de la inspección técnica efectuada requerirá la presentación del acta de inspección técnica en el Registro del Ayuntamiento de Robledo de Chavela, así como en los demás registros previstos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

5. En el supuesto de que el acta de inspección se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en el artículo 37 de la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el acta como no presentada.

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

#### **Artículo 40. Incumplimiento de la obligación de presentar el acta de inspección técnica**

Si transcurrido el plazo para presentar el acta de inspección técnica, el obligado no hubiere realizado la inspección o el acta de inspección técnica presentada no se ajustara al contenido establecido en el artículo 37 de la presente Ordenanza, el órgano competente le ordenará la realización de la misma o le requerirá para la subsanación de los defectos observados en la documentación, otorgándole un plazo adicional de tres meses para presentarla, con advertencia, en caso de incumplimiento, de la ejecución subsidiaria de la inspección técnica y la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

#### **Artículo 41. Ejecución subsidiaria de la inspección técnica**

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

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

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

**Artículo 42. Convenios con los colegios profesionales**

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

**Artículo 43. Procedimiento sancionador**

Expirado el plazo adicional otorgado por el artículo 40 de la presente Ordenanza sin haber presentado el acta de inspección técnica, el órgano competente incoará el correspondiente procedimiento sancionador por la comisión de una infracción de carácter leve tipificada en el artículo 204. 4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**TÍTULO II****De la Ruina****Capítulo 1****De los supuestos de Ruina****Sección 1ª****De los edificios ruinosos 21****Artículo 44. De la ruina urbanística**

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

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.
- b) Cuando, acreditando por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones técnicas del edificio previstas en esta Ordenanza (I.T.E), el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban realizarse para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

**Artículo 45. De la ruina física inminente**

Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer de todas las medidas que sean precisas incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas, y, en su caso, a la demolición total. La adopción de estas medidas no presupondrá, ni implicará, en todos los casos, la declaración de situación legal de ruina urbanística.

**Sección 2ª****De las obligaciones del propietario****Artículo 46. Régimen general**

A excepción de los supuestos contemplados en el art. 47 de esta Ordenanza, el propietario deberá proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición del inmueble. Si opta por la

demolición, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad que sean necesarias.

#### Artículo 47. Edificios protegidos o catalogados

1. Cuando se trate de una construcción o un edificio catalogado, protegido, o sujeto a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, el propietario estará obligado a adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad.

2. De acuerdo con lo previsto en las normas urbanísticas del municipio y cuantas le sean de aplicación del órgano competente de la Comunidad de Madrid, no podrán, por tanto, ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 de protección, salvo lo dispuesto en el artículo 52.2 de esta ordenanza.

3. El Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, aquél podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica, o proceder a la expropiación forzosa, en los términos establecidos en la sección cuarta del capítulo 3 de la presente Ordenanza.

#### Sección 3ª

##### De la situación legal de ruina urbanística

#### Artículo 48. Obras de reparación necesarias

Se entiende por obras de reparación necesarias, exclusivamente, aquéllas que reponen el edificio a las condiciones preexistentes de seguridad estructural y constructiva, estanqueidad y habitabilidad.

#### Artículo 49. Coste de las obras de reparación necesarias

El coste de reparación se determinará conforme a lo señalado en el artículo 8 de esta Ordenanza.

#### Artículo 50. Determinación de la concurrencia de las causas de situación legal de ruina urbanística

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:  $Pr = C \times 100/V$ , siendo:

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

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

"V" el valor de sustitución del edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo, obtenido en los términos señalados por el artículo 9 de la presente Ordenanza.

Si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde aquel 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

#### Sección 4ª

##### De la ruina física inminente

#### Artículo 51. Concurrencia de las causas determinantes de la ruina física inminente

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

- La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible
- La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.

- c) La demora en los trabajos de demolición, implica un peligro real para las personas.

#### **Artículo 52. Objeto de la ruina inminente**

1. La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o parte de ella, acordando, su demolición total o parcial.
2. En el supuesto de edificios catalogados o protegidos la correspondiente resolución declarativa de ruina inminente podrá 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.

### **Capítulo 2 Procedimiento**

#### **Sección 1ª**

Del expediente contradictorio de ruina

#### **Artículo 53. Órgano competente**

Corresponde al Alcalde la declaración del estado ruinoso de las edificaciones que se efectuará de conformidad con lo dispuesto en esta ordenanza y en la legislación urbanística aplicable.

#### **Artículo 54. 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, la solicitud deberá contener las formalidades previstas en el artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o cuantas otras sean de aplicación, y además reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:
  - a) Datos de identificación del inmueble.
  - b) Año de construcción del edificio.
  - c) Certificado de dominio y cargas del Registro de la Propiedad y documentación que acredite la titularidad del mismo.
  - d) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
  - e) Documento expedido por facultativo competente en el que se hagan constar:
    - e.1. Causas en las que se fundamenta la solicitud de ruina en el que se manifieste la relación de daños detectados en la construcción.
    - e.2. Planos debidamente acotados de planta o diferentes plantas de la finca, alzados y secciones representativas.
    - e.3. Cuadro pormenorizado de usos y superficies construidas por plantas y cuerpos constructivos.
    - e.4. Certificado con descripción y señalización de las condiciones de seguridad y habitabilidad, medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción y manifestación expresa de si el edificio ofrece garantías de seguridad para sus ocupantes y terceros.
  - f) Acreditación de autoliquidación de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos.
3. En caso de que la solicitud no reúna los requisitos señalados en el número anterior se requerirá al interesado para que, en el plazo no inferior a diez días ni superior a quince, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, indicándole que si no lo hiciera se le tendrá por desistido de

la petición formulada, conforme a lo establecido por el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y cuantas otras le sean de aplicación.

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

#### **Artículo 55. 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 de forma contradictoria, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo. En cualquier caso se ordenará por el órgano municipal competente 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.

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

#### **Artículo 56. Medidas de seguridad y relación de moradores**

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

**Artículo 57. Petición de informes** En los expedientes contradictorios de ruina sobre inmuebles declarados como bien de interés cultural, se dará traslado en el término de diez días a la Administración correspondiente, informándole asimismo de las obras y/o medidas de seguridad ordenadas por el órgano competente y las adoptadas por la propiedad y se solicitará el preceptivo informe en virtud de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 58. Alegaciones**

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

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

#### **Artículo 59. 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) Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas o Plan General de Urbanismo de Robledo de Chavela, determinando

si está en situación de fuera de ordenación o si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso se especificará el nivel de protección. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.

- c) Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.
- d) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- e) Descripción detallada de los trabajos y obras necesarias para subsanar los daños o deficiencias detectadas y manifestación expresa sobre la necesidad o no de proyecto técnico para realizarlas.
- f) Plazo de inicio y finalización de la ejecución de los trabajos y obras.
- g) Presupuesto de las obras necesarias de las actuaciones de conservación conforme a lo establecido por el artículo 8 de la presente Ordenanza.
- h) Valor de sustitución del edificio de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la presente Ordenanza.
- i) Determinación de la proporción porcentual entre el coste de las obras necesarias y el valor de sustitución del edificio conforme a lo establecido en el artículo 50 de la presente Ordenanza.
- j) Conclusión en la que se manifieste la concurrencia o no de la situación legal de ruina urbanística del edificio y propuesta de resolución.

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

3. 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.

4. 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 la posibilidad real del reconocimiento de éste por los técnicos municipales.

#### **Artículo 60. Trámite de audiencia**

Emitido el dictamen pericial se dará el trámite de audiencia a los interesados en el expediente, para que en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, efectúen las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen pertinentes en relación con el dictamen pericial mencionado.

#### **Artículo 61. Propuesta de resolución**

Tras el trámite de audiencia, y emitido informe, en su caso, por los servicios técnicos, se formulará propuesta de resolución.

#### **Artículo 62. Resolución**

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

- a) Declarar la edificación en estado de ruina incluyendo las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, así como pronunciándose sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o el edificio y requerir al propietario para que en el plazo de un mes opte por la demolición de la finca o su completa rehabilitación. Transcurrido dicho plazo sin que el propietario se pronuncie al respecto, se entenderá que opta por la demolición. En cualquier caso, vencido el anterior plazo, se deberá solicitar la

correspondiente licencia de obras en el plazo de un mes, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y la adopción de la ejecución subsidiaria como medida de ejecución forzosa en los términos previstos en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título I de la presente Ordenanza. Si existiere peligro en la demora, el Alcalde u órgano municipal en quien delegue, en su caso, acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

- b) Si el edificio se halla protegido o catalogado, se declarará la ruina del inmueble y se ordenará lo que proceda en los términos establecidos en el artículo 47 de esta Ordenanza, con observancia, en todo caso, de lo establecido por la Ley 16/1985, de 25 de junio, para los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español y de lo regulado por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, para los que formen parte del Patrimonio Histórico-cultural 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 que debe realizar el propietario en los términos del Título I de esta ordenanza.

2. En el supuesto de demolición de la edificación se fijará el plazo en el que hayan de iniciarse las obras. Si transcurrido tal plazo no se hubiere iniciado la demolición, se procederá a su ejecución forzosa en los términos previstos en el Capítulo 3 del Título I de esta Ordenanza, salvo que concurriera causa legal justificativa del incumplimiento, en cuyo caso el plazo de ejecución anterior comenzará a contarse desde su desaparición.

#### **Artículo 63. 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.

#### **Artículo 64. Plazo para resolver y efectos del silencio administrativo**

- 1. El plazo para resolver y notificar los expedientes contradictorios de ruina es de seis meses desde la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del Ayuntamiento para resolver cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de interesado, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio.
- 2. Excepcionalmente, el plazo máximo de resolución y notificación podrá ser ampliado motivadamente de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- 3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística ha de ser expresamente declarada por el órgano competente. No obstante, cuando transcurriese el plazo para resolver, sin haberse notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora de dicha materia.
- 4. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en los artículos 12, 13 y 14 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

#### **Artículo 65. Responsabilidades**

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 o incumplimiento del deber de conservación que les corresponden.

#### **Sección 2ª**

#### **Procedimiento en la ruina física inminente**

#### **Artículo 66. Órgano competente**

Corresponde la declaración de ruina inminente al Alcalde u órgano en quien delegue, 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, en su caso, del mismo, con observancia de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, si se tratase de una construcción afectada por un expediente de declaración como bien de interés cultural de titularidad estatal, y del artículo 44 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, si se tratase de un bien integrante del Patrimonio Histórico-cultural de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 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 al Ayuntamiento la identidad de la dirección facultativa responsable en el plazo de cuarenta y ocho horas.
2. En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada, la misma resolución que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible.
3. Si el desalojo citado en el número precedente se realizara de forma voluntaria, los servicios sociales del Ayuntamiento darán alojamiento provisional a los ocupantes de la finca que lo necesitaren durante un tiempo que no podrá exceder de una semana.
4. Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble.
5. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación. 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 hiciere en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

#### **Artículo 68. Trámite de audiencia**

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

#### **Artículo 69. Ejecución subsidiaria**

En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara las obras de demolición de la misma en el plazo ordenado, se procederá, previo desalojo, en su caso, a su demolición en ejecución subsidiaria en la forma prevista en el número 5 del artículo 27 de esta ordenanza.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Los preceptos del Capítulo 4 del Título I relativos a la Inspección Técnica de Edificios serán aplicables a los edificios en función de su fecha de construcción debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas:

- a) Los edificios construidos antes de 1961, durante el segundo semestre del año 2027
- b) Los edificios construidos entre 1961 y 1981, durante el año 2028.
- c) Los edificios construidos entre 1981 y 1997, durante el año 2029.
- d) Los edificios construidos a partir de 1997 y siguientes durante el año 2030 y sucesivos.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

La documentación técnica que deba presentarse en el Ayuntamiento en aplicación de esta ordenanza, deberá presentarse firmada por técnico competente, acompañada de declaración responsable del mismo, en modelo oficial, que acredite la titulación académica, habilitación profesional y colegiación, en tanto esta última sea obligatoria.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación completa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, una vez cumplidos los trámites contenidos en los artículos 49 y 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Una vez aprobada definitivamente esta ordenanza se dará traslado de la misma al órgano competente en materia de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Robledo de Chavela, a 17 de julio de 2026.—El alcalde-presidente, Fernando Casado Quijada.

(03/12.203/26)

