

ORDENANZA DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

TÍTULO PRELIMINAR DE LA ORDENANZA

Art. 1.º Objeto de la Ordenanza

Es objeto de esta Ordenanza regular para el municipio de Alcalá de Henares 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.º 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. 3.º 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.

Art. 4.º 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. 5.º 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 Apartado 2.4 del Plan especial de Protección del Casco Histórico de Alcalá de Henares, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, así como en la legislación específica aplicable.

CAPÍTULO 2. Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución

SECCIÓN 1.ª Régimen de las órdenes de ejecución

Art. 6.º Órgano competente

1. Corresponde al órgano que conforme a la legislación vigente tenga atribuida la competencia de ordenar la ejecución de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias que se refieran a la seguridad estructural de un edificio y dictar las restantes órdenes de ejecución.
2. El órgano competente para resolver lo será también para ordenar todas las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias detectadas.

Art. 7.º Iniciación

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia del 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. 8. 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. 9. 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. 10. 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. 11. 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. 12. Cumplimiento de las órdenes de ejecución

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.
2. 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.
3. 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 2.^a Régimen de las actuaciones inmediatas

Art. 13. 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 éstos, 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 3.^a Sobre el incumplimiento de las órdenes de ejecución

Art. 14. 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 órgano que conforme a la legislación vigente tenga atribuida la competencia, 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. 15. 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 4.ª Sobre la ejecución subsidiaria

Art. 16. 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. 17. De la ejecución subsidiaria

En caso de incumplimiento de lo ordenado, podrá procederse a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de los técnicos municipales.

En el caso de que se hubiera exigido Proyecto Técnico o Dirección facultativa, la empresa adjudicadora del Servicio de ejecución subsidiaria, deberá presentar el correspondiente Proyecto o Dirección facultativa.

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.

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. 18. 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 5.^a Disposiciones particulares

Art. 19. 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.

Cuando la utilización de los mismos ocupen la vía pública o vuelen sobre la misma, deberán abonar, de forma previa a dicha ocupación, la tasa correspondiente.

Art. 20. Órdenes que impliquen ocupación de la vía pública

Se deberá liquidar, previo al comienzo de las obras la tasa por ocupación de la vía pública con mercancías, escombros, materiales de construcción, grúas plumas y otros análogos, así como cualquier otro tributo que dicha ocupación conlleve.

Art. 21. Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico y Natural

Los expedientes relativos a órdenes de ejecución de obras que afecten al Patrimonio Histórico y Natural, deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen del órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local, tal y como se establece en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Alcalá de Henares o en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, 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. 22. 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. 23. 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. 24. 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. 25. Capacitación para la inspección

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

Art. 26. 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. 27. Registro de edificios

1. Se creará 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. 23 en los plazos señalados en el art. 26 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. 28. 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 Ayuntamiento y deberá expresar si el resultado final de la misma es favorable o desfavorable.

Art. 29. 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. 30. 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, el órgano competente 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 órgano competente podrá imponer 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, el órgano competente podrá proceder a realizar la inspección subsidiariamente, en los términos de la Sección 4.^a del Capítulo II de este Título.

Para ello, el Ayuntamiento 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, el Ayuntamiento 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 Ayuntamiento. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

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 esta Ordenanza, cuando, una vez cumplido lo ordenado, así lo solicitase el interesado, justificando debidamente la razón del retraso en su cumplimiento.

Alcalá de Henares a 24 de septiembre de 2.001
APAREJADOR MUNICIPAL
JEFE AREA I DE LA SECCION DE DISCIPLINA URBANÍSTICA
D. José Antonio Olmeda Sánchez