

9 Protección de la Edificación

En este capítulo se resumen aquellas actuaciones que el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda lleva a cabo con relación al deber urbanístico de la propiedad sobre conservación y rehabilitación de las edificaciones, así como a la declaración de situación legal de ruina de las mismas.

Los propietarios de terrenos, edificios y construcciones tienen el deber legal de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, garantizando en todo momento su habitabilidad o uso efectivo. Por su parte la Administración debe fomentar, regular y controlar el cumplimiento de tales obligaciones, contando a tal fin con los medios y mecanismos necesarios para hacer cumplir la legalidad urbanística al respecto.

En el Municipio de Madrid, todo lo relativo a estos deberes está regulado fundamentalmente por la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones. A su vez, dentro del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, los Departamentos de Control de la ITE y de Control de la Edificación son los departamentos responsables de las distintas formas de intervención municipal en estas materias.

9.1. La Inspección Técnica de Edificios

Para facilitar el cumplimiento del deber de conservación que corresponde a los propietarios de los edificios y construcciones se establece la obligatoriedad de realizar una inspección técnica que acredite el estado de seguridad constructiva de las edificaciones.

9.1.1. Obras derivadas de la ITE

Una vez efectuadas las ITE, aquellos propietarios que presentan Actas Desfavorables deben realizar las obras necesarias para subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en el Acta y presentar en la Administración Municipal un Certificado Técnico de fin de Obra acreditando la realización de las obras y subsanación de las deficiencias detectadas. En el año 2007, en el Departamento de ITE se sigue dedicando gran esfuerzo a la revisión de la documentación correspondiente a los Certificados de Final de Obra.

El volumen de Edificaciones que han acometido las obras de conservación derivadas de la ITE y cuyas Actas de Inspección Desfavorable han sido archivadas una vez acreditada la Subsanación de las Deficiencias asciende a un total de 1.648. El detalle de su archivo es el que a continuación se refleja:

Año	2002	2
Año	2003	1.179
Año	2004	1.142
Año	2005	1.213
Año	2006	1.244
Año	2007	1.648

9.1.2. Información al público, envío de cartas personalizadas y campañas publicitarias

A lo largo del 2007 se han continuado las tareas de información y difusión de los aspectos concretos de la ITE, insistiendo en su conveniencia y obligatoriedad, en el punto de información del receptor del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda (c/ Guatemala, 13).

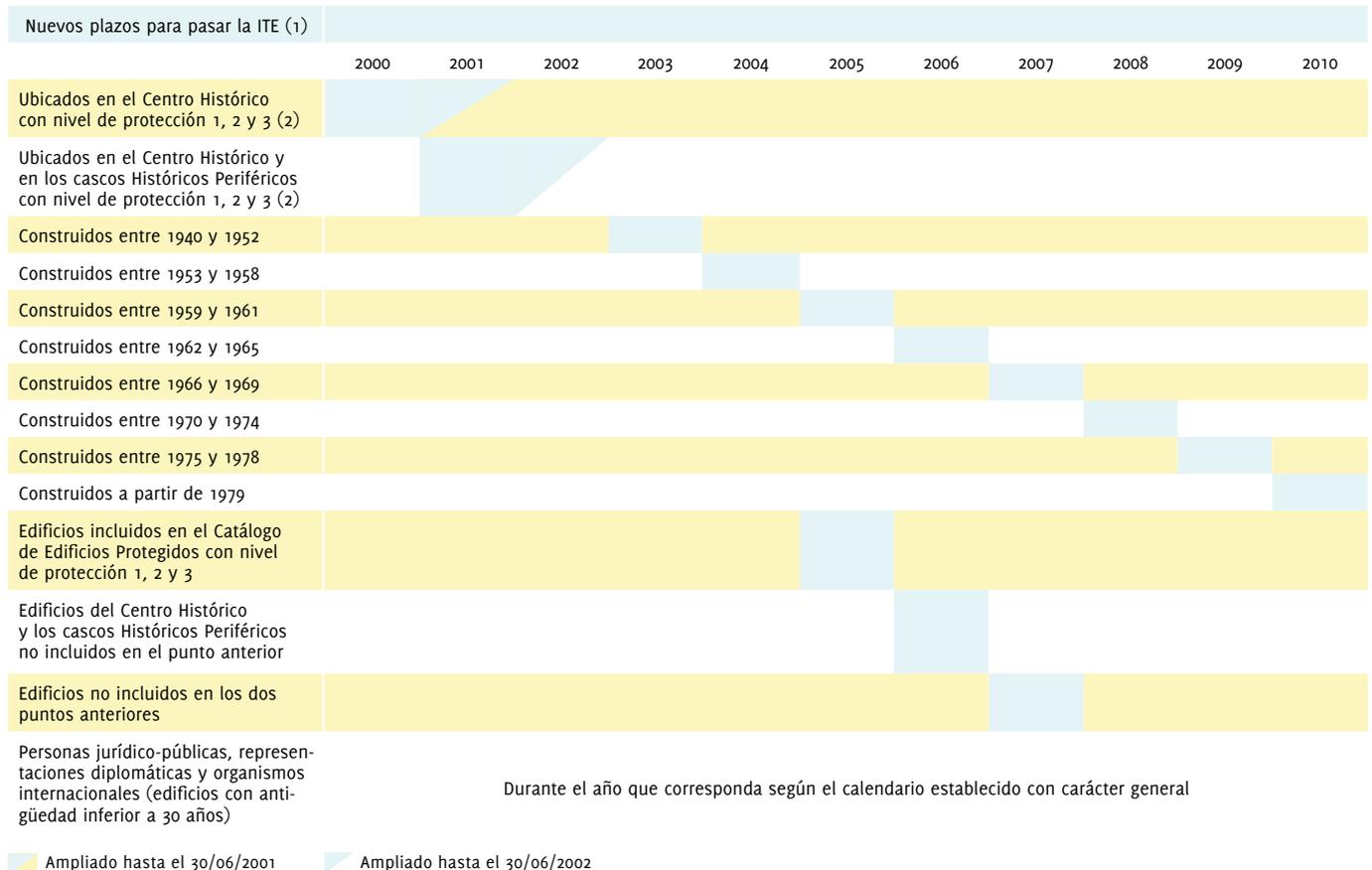
Se ha realizado un envío de 7.223 cartas personalizadas coincidiendo con el principio del período 2007 dirigido a los propietarios de edificios obligados a pasar la inspección.

Y, en relación con los propietarios obligados a efectuar la ITE a lo largo del período 2006 y que no la han efectuado, se han remitido 1.945 requerimientos instándoles a efectuar la inspección pendiente.

También se sigue trabajando en mejorar la difusión por vía de Internet de la información más relevante relativa a la ITE a través del apartado "ITE", a buscar en la página del Ayuntamiento de Madrid (www.munimadrid.es).

El nuevo calendario vigente es:

CATEGORÍAS DE LOS EDIFICIOS A EFECTOS DE LA ITE



(1) La segunda inspección y las subsiguientes habrán de pasarse dentro del año siguiente a aquél en el que se cumplan 10 años desde la anterior

(2) Y con más de 20 años de antigüedad

9.1.3. Evaluación del grado de cumplimiento de la ITE desde su inicio hasta el final de 2007

Siguen desempeñándose los trabajos dirigidos a precisar en que número y cuáles son los edificios que deben efectuar la inspección en cada periodo. En este sentido, siguen actualizándose datos correspondientes a las fechas de construcción de los edificios, a las demoliciones y a la incorporación de datos correspondientes a edificaciones de nueva planta o equivalentes a la nueva construcción; igualmente, se siguen contemplando aquellas incidencias detectadas en las direcciones de las Actas que afectan al callejero municipal.

Hay más de 100.000 edificaciones que deben pasar la inspección en los diez primeros años. La estimación efectuada del número de edificaciones que debería haber pasado la ITE, desde su entrada en funcionamiento al final del periodo 2007, se concreta en unas 75.825 de las cuales, en el momento de la confección de esta memoria, han pasado la inspección unas

55.389 edificaciones. Por lo tanto, el grado de cumplimiento se sitúa en un 73,4%.

El siguiente cuadro refleja la procedencia por distritos de las actas tramitadas en el presente ejercicio.

El número de direcciones no coincide con el número de Actas ITE porque un mismo Acta puede contener varias direcciones.

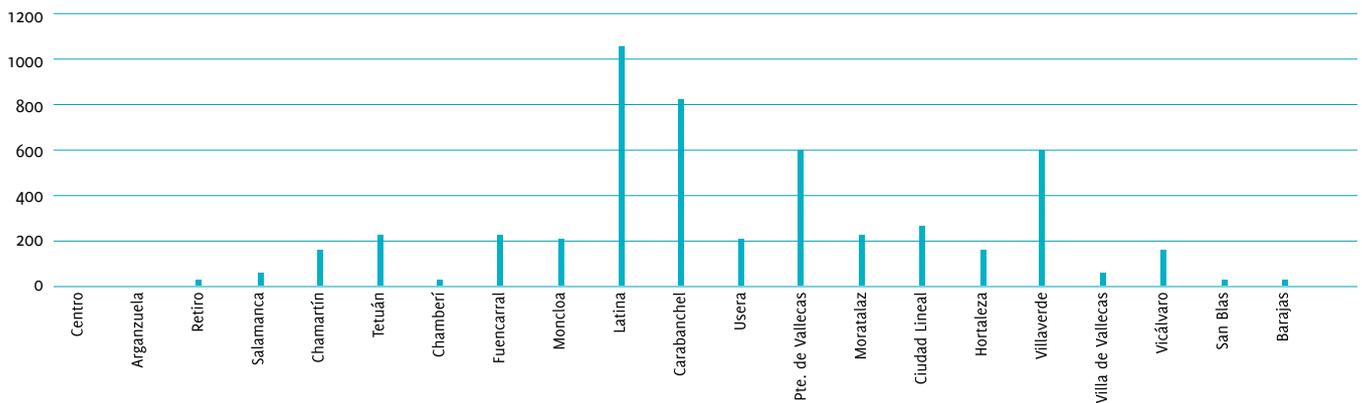
NÚMERO DE DIRECCIONES DE ACTAS ITE TRAMITADAS POR DISTRITO

01. Centro	0
02. Arganzuela	0
03. Retiro	8
04. Salamanca	74
05. Chamartín	135
06. Tetuán	255

07. Chamberí	11
08. Fuencarral-El Pardo	261
09. Moncloa-Aravaca	218
10. Latina	1.083
11. Carabanchel	822
12. Usera	221
13. Puente de Vallecas	605
14. Moratalaz	287
15. Ciudad Lineal	334

16. Hortaleza	160
17. Villaverde	593
18. Villa de Vallecas	85
19. Vicalvaro	161
20. San Blas	18
21. Barajas	35
Erróneas	729
Nº Total actas ITE tramitadas por Distrito	6.095
Nº Total de direcciones de actas de ITE tramitadas o en tramitación	6.125

DIRECCIONES DE ACTAS ITE TRAMITADAS POR DISTRITO EN 2007



9.1.4. Actas ITE en el 2007

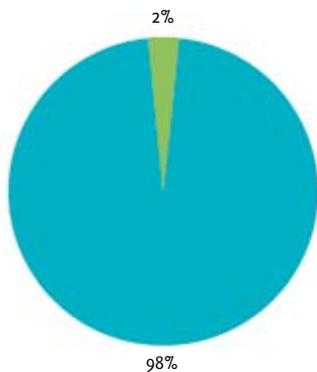
La Inspección Técnica de Edificios comporta, de acuerdo con el calendario establecido, la presentación progresiva de un elevado número de Actas que, a su vez, conlleva un proceso de mecanización y tramitación de aquéllas al objeto de realizar las tareas de control y seguimiento correspondientes. El tratamiento y análisis de los datos contenidos en las mismas permite realizar el seguimiento en cuanto al grado de cumplimiento de la obligación de efectuar la ITE a medida que van venciendo los plazos establecidos. A continuación se reflejan los datos más significativos:

Nº total de actas ITE presentadas	8.446
Nº total de actas ITE tramitadas o en tramitación:	6.125
Correspondientes al año 2000 sobre 19.998	41
Correspondientes al año 2001 sobre 9.904	27
Correspondientes al año 2002 sobre 6.568	27
Correspondientes al año 2003 sobre 7.079	26
Correspondientes al año 2004 sobre 7.147	75
Correspondientes al año 2005 sobre 11.841	180
Correspondientes al año 2006 sobre 9.389	2.552
Correspondientes al año 2007 sobre 7.620	2.893
Correspondientes al resto de años	304
Nº total de actas ITE tramitadas, asociadas a otra acta anterior	89
Nº de expedientes tramitados por procedimiento común	489
Nº total de expedientes tramitados y otros actos administrativos	6.703
Nº total de actas ITE pendientes de tramitación	2.232

Expedientes ITE según resultado del dictamen	Número
Nº de actas cuyo dictamen es favorable	2.612
Nº de actas cuyo dictamen es desfavorable	3.473
Nº de actas cuyo dictamen es erróneo	40
Nº total de expedientes tramitados o en tramitación	6.125



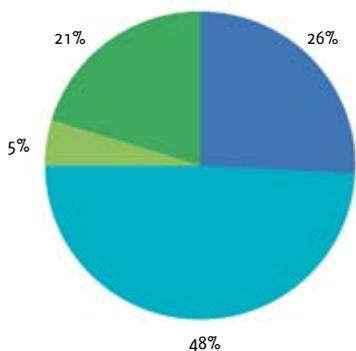
Nº de expedientes de ITE por cuerpo constructivo del edificio	Número
Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo sin definir	6.019
Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo disperso	0
Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo integrado	1
Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo único	105
Nº Total de expedientes tramitados o en tramitación	6.125



■ Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo sin definir
 ■ Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo único

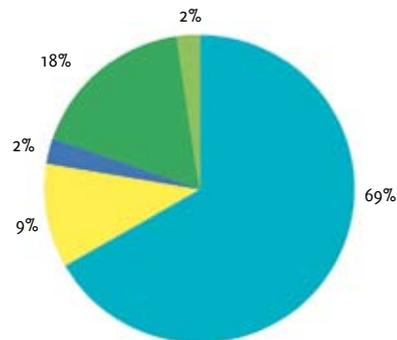
Expedientes ITE según usos del edificio	Número
Uso residencial	6.012
Uso industrial	26
Uso terciario	24
Otros usos	63
Nº Total de expedientes tramitados o en tramitación	6.125

Nº de expedientes de ITE desfavorables por distintas causas	Número
Estado general de conservación de cubiertas y azoteas	1.715
Estado general de fachadas interiores, exteriores y medianeras	3.129
Estado general de la estructura y cimentación	303
Estado general de la fontanería y red de saneamiento	1.334
Nº Total de expedientes tramitados o en tramitación	6.125



■ Estado general de conservación de cubiertas y azoteas
 ■ Estado general de fachadas interiores, exteriores y medianeras
 ■ Estado general de la estructura y cimentación
 ■ Estado general de la fontanería y red de saneamiento

Expedientes ITE según régimen jurídico del titular	Número
Comunidad de propietarios	4.187
Propietario único	538
Sociedad	122
Sin titular (erróneas)	1.132
Otro tipo de titular	146
Nº total de expedientes tramitados o en tramitación	6.125



■ Comunidad de propietarios
 ■ Sin titular (erróneas)
 ■ Propietario único
 ■ Otro tipo de titular
 ■ Sociedad

Las Actas de Inspección Técnica Favorables remitidas al archivo en el 2007 han sido 4.002 y las Actas de Inspección Técnica Desfavorables, una vez finalizadas las obras de reparación y subsanadas las deficiencias detectadas, han sido 1.648. En otro orden, los expedientes remitidos al archivo de Procedimiento Común han sido 885.

9.2. Actuaciones relacionadas con el Estado Ruinoso de las Edificaciones

El Servicio de Control de la Edificación se creó dado el importante aumento que fue sufriendo el Departamento de Control de la Edificación, tanto en sus funciones como en el personal que trabajaba en el mismo.

El mayor problema que influyó en dicho crecimiento, sin duda, fue la creación de la ordenanza de la ITE que provocó un aumento de los expedientes, multiplicándose por tres dicho número en la actualidad.

Dicho Servicio, a pesar de las carencias que aún subsisten de personal (sobre todo auxiliares), está funcionando a pleno rendimiento desde entonces, incluso fluctúa de forma aritmética al alza de una manera paulatina.

La función esencial de este Servicio es facilitar y velar por el cumplimiento del deber de conservación, tramitando todos los expedientes de denuncia y contradictorios de ruina, así como la dirección de todas las obras que se llevan a cabo en ejecución sustitutoria.

Asimismo lleva también las Actas de ITE desfavorables estructurales, los edificios que son susceptibles de expropiación, etc.

El Servicio además de la Jefatura, lo componen dos Departamentos, uno de Gestión y otro de Intervención.

Existe dentro del Servicio un Equipo de Guardia permanente, día y noche incluso festivos, en estrecha coordinación con

el Cuerpo de Bomberos, para lo cual se establecieron turnos semanales con equipos formados por un Arquitecto, un Aparejador y un Abogado del Servicio, que dirigen las operaciones y obras de seguridad correspondientes cuya ejecución material se lleva a cabo con las empresas constructoras adjudicatarias de las obras contratadas por ejecución sustitutiva (Actuación Inmediata).

Independientemente de todo lo descrito, y debido al carácter de este servicio en cuanto a su disponibilidad y medios, se llevan a cabo actuaciones puntuales que no pueden considerarse específicamente normales.

La actual OCRERE ha unificado los tres supuestos de ruina –física, económica o urbanística– en uno sólo –declaración de situación legal de ruina urbanística– y mantiene todo lo relativo a la declaración de ruina física inminente. El procedimiento para la declaración de ruina urbanística no ha sufrido modificaciones exceptuando el cambio del criterio de valoración para fijar el alcance del deber de conservación a partir del cual procede declarar la ruina legal. Según la nueva ordenanza, cuando el coste de las obras de reparación necesarias para reponer el edificio a las condiciones preexistentes de seguridad constructiva y salubridad supere el 50% del valor de un edificio de nueva planta de similares características y superficie útil que el existente, procede la declaración de ruina, mientras que antes dicho criterio era el 50% del valor del propio edificio existente. Sin perjuicio de la competencia del Pleno para la declaración de ruina, le corresponde al AGUVI la tramitación de todos los expedientes de este tipo.

9.2.1. Declaraciones de ruina normal y denegaciones de ruina resueltas en 2007

Las fincas sobre las que ha recaído la declaración de situación legal de ruina urbanística en 2007 son diecinueve; se ha denegado en el caso de doce fincas.

9.2.2. Declaraciones de ruina inminente

Una construcción se encuentra en estado de ruina inminente cuando concurren en ella tres circunstancias: los daños que la afectan son irreversibles, la demora en los trabajos de demolición implica un peligro para las personas y la ejecución de medidas de seguridad resulta ya inútil y arriesgada. La declaración de ruina inminente corresponde al Director General de Gestión Urbanística, quien dispondrá, previo informe técnico, todo lo relativo a habitabilidad, desalojo y demolición del inmueble, en su caso. Se declararon dieciocho fincas en ruina inminente a lo largo del 2007. Su distribución por distritos es la siguiente:

	Número de Declaraciones
01. Centro	1
02. Arganzuela	0
03. Retiro	0
04. Salamanca	0
05. Chamartín	1
06. Tetuán	4
07. Chamberí	0
08. Fuencarral-El Pardo	2
09. Moncloa-Aravaca	1
10. Latina	0

	Número de Declaraciones
11. Carabanchel	0
12. Usera	0
13. Puente de Vallecas	4
14. Moratalaz	1
15. Ciudad Lineal	0
16. Hortaleza	2
17. Villaverde	0
18. Villa de Vallecas	0
19. Vicálvaro	0
20. San Blas	0
21. Barajas	2

9.3. Actuaciones por Ejecución Sustitutoria y Actuaciones Inmediatas

En caso de incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras o de adopción de medidas de seguridad, el Ayuntamiento puede proceder a su ejecución con carácter subsidiario, con independencia, en su caso, de la incoación del correspondiente expediente sancionador. Ésta medida requiere una serie de actuaciones previas antes de su aplicación (elaboración y comunicación de un presupuesto, otorgamiento de nuevos plazos o prórrogas para ejecutar lo ordenado, decreto de ejecución, etc.), se realiza bajo la dirección de los técnicos municipales y a costa del obligado.

Las actuaciones previas no son necesarias si un servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente. En este caso se adoptan las medidas preventivas imprescindibles, observando en todo caso el principio de intervención mínima. Estas intervenciones (que pueden consistir en desalojos, clausuras, apeos, demoliciones, etc.), son las denominadas actuaciones inmediatas.

Las actuaciones por ejecución sustitutoria pueden por tanto incluir obras de reparación, demoliciones, medidas de seguridad, etc., mientras que las actuaciones inmediatas generalmente se limitan a la adopción de medidas de seguridad. El total de actuaciones por ejecución subsidiaria y de actuaciones inmediatas a lo largo de 2007 son las que se incluyen en el siguiente cuadro:

Mes	Ejecución Sustitutoria	Actuaciones Inmediatas	Total
Enero	1	3	4
Febrero	2	5	7
Marzo	7	4	12
Abril	13	3	16
Mayo	8	7	15
Junio	8	3	11
Julio	1	3	4
Agosto	5	3	8
Septiembre	0	1	1
Octubre	11	5	16
Noviembre	5	2	7
Diciembre	1	8	9
Total	62	47	109

9.4. Actuaciones singulares en situación de emergencia y actuaciones especiales

En determinadas ocasiones se producen situaciones de emergencia provocadas por accidentes como explosiones de gas, incendios, hundimientos, reventamientos de pilares, inundaciones, atentados terroristas, etc. Para atender estas situaciones singulares existe en el Departamento de Control de la Edificación una Unidad Técnica de emergencia que permanece alerta las veinticuatro horas del día y que actúa en coordinación con otros servicios municipales de protección y seguridad.

Asimismo, en base al convenio suscrito por el Ayuntamiento de Madrid con el Ministerio de Interior para atención a víctimas de atentados terroristas, el Departamento efectúa actuaciones urgentes coordinadas con técnicos del Ministerio para la reparación de daños ocasionados tanto en la vía pública como en edificios e instalaciones.

Por otra parte, de acuerdo con las directrices de la Comunidad Europea en materia de coordinación para situaciones de emergencia, el Departamento de Protección de la Edificación forma parte del dispositivo de urgencia e inmediata respuesta conjuntamente con otras Áreas Municipales, dentro del Plan de Actuación Urgente 112.

En 2007 se han llevado a cabo un total de 43 emergencias y actuaciones especiales que han requerido principalmente obras de apeo, medidas de seguridad, desescombro y demolición.

Algunas de estas actuaciones se han llevado a cabo de manera coordinada con diferentes organismos, como Consejerías de la Comunidad de Madrid y Juntas Municipales.



Embajadores, 3



Ramón Gómez de La Serna, 147



Alfonso XIII, 127