

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.

La elaboración del Padrón General y aprobación anual por parte de la Administración Municipal del padrón de edificios obligados a pasar la Inspección en el año 2009.

A lo largo del año se ha venido trabajando para elevar la calidad del trabajo en la mejora del Procedimiento específico de Inspección Técnica de Edificios (PE-ITE), aprobado en noviembre de 2006, en aras de superar satisfactoriamente la Auditoria de calidad en el mes de diciembre.

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 2008, 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 1.927 en el año 2008.

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

A lo largo del 2008 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 9.120 cartas personalizadas coincidiendo con el principio del período 2008 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 2007 y que no la han efectuado, se han remitido 2.877 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).

9.1.3. Evaluación del grado de cumplimiento de la ITE desde su inicio hasta el final de 2008

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.

Las edificaciones que deben pasar la inspección en los diez primeros años son alrededor de 100.000. La estimación efectuada del número de edificaciones que debería haber pasado la ITE, desde su entrada en funcionamiento al final del período 2008, se concreta en unas 84.945 de las cuales, en el momento de la confección de esta memoria, han pasado la inspección unas 64.693 edificaciones. Por lo tanto, el grado de cumplimiento se sitúa en un 76,15%.

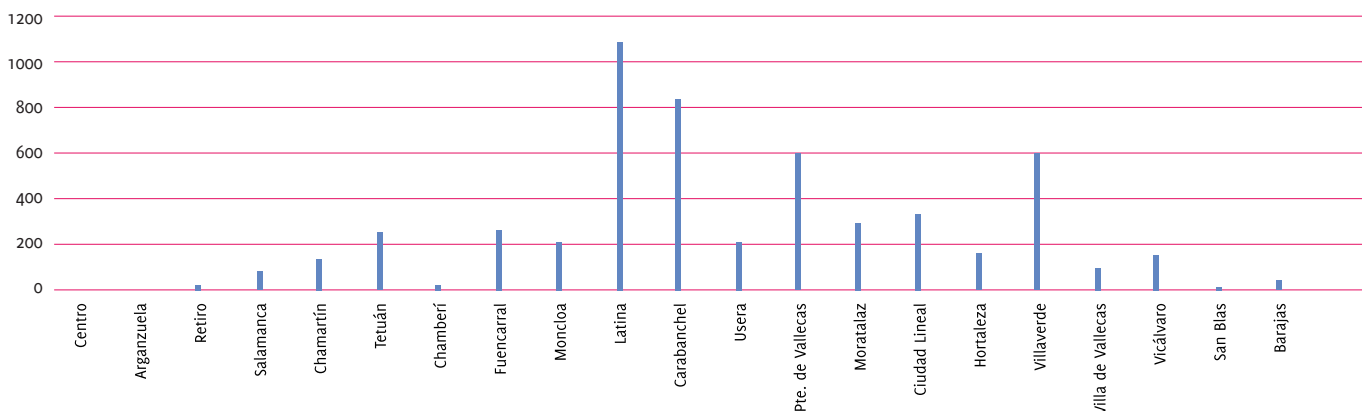
El siguiente cuadro refleja la procedencia por distritos de las actas tramitadas en el presente ejercicio.

NÚMERO DE DIRECCIONES DE ACTAS ITE TRAMITADAS POR DISTRITO

Distrito	Actas
01. Centro	5.802
02. Arganzuela	1.760
03. Retiro	1.631
04. Salamanca	3.824
05. Chamartín	3.733
06. Tetuán	3.517
07. Chamberí	3.391
08. Fuencarral-El Pardo	2.292
09. Moncloa-Aravaca	2.710
10. Latina	5.761
11. Carabanchel	6.076
12. Usera	2.703
13. Puente de Vallecas	5.452
14. Moratalaz	1.594
15. Ciudad Lineal	3.465
16. Hortaleza	2.484
17. Villaverde	2.529
18. Villa de Vallecas	804
19. Vicálvaro	911
20. San Blas	2.480
21. Barajas	484
Erróneas	430
Nº Total actas ITE tramitadas por Distrito	63.833
Nº Total de direcciones de actas de ITE tramitadas o en tramitación	64.399

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

DIRECCIONES DE ACTAS ITE TRAMITADAS POR DISTRITO EN 2008

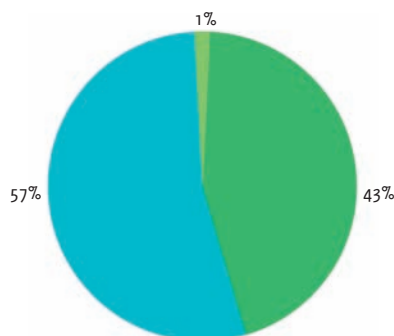


9.1.4. Actas ITE en el 2008

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:

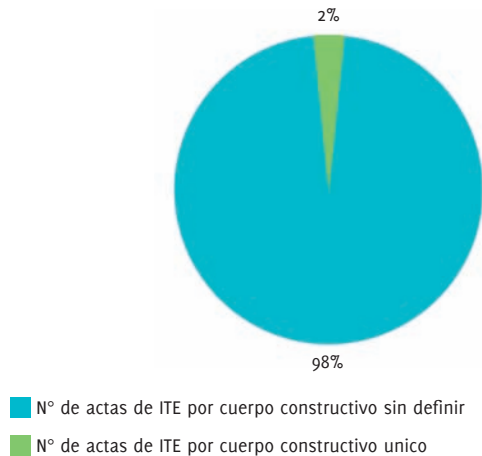
Nº total de actas ITE presentadas	72.334
Nº total de actas ITE tramitadas o en tramitación:	
correspondientes al año 2000 sobre 19.998	16.884
correspondientes al año 2001 sobre 9.904	6.824
correspondientes al año 2002 sobre 6.568	3.216
correspondientes al año 2003 sobre 7.079	3.923
correspondientes al año 2004 sobre 6.479	4.226
correspondientes al año 2005 sobre 10.619	7.643
correspondientes al año 2006 sobre 7.955	6.615
correspondientes al año 2007 sobre 7.223	5.335
correspondientes al año 2008 sobre 9.120	4.389
correspondientes al año 2009 sobre 4.396	205
correspondientes al resto de años	5.344
Total	64.399
Nº total de actas ITE tramitadas, asociadas a otra	2.297
Total	66.696
Nº de expedientes tramitados por procedimiento común	9.224
Otros actos administrativos	
Requerimientos, prórrogas, subvenciones, fotocopias de expedientes, consultas, etc.	6.340
Total	15.564
Nº total de expedientes tramitados y otros actos administrativos	82.260
Nº total de actas ITE pendientes de tramitación	5.638
Total expedientes y otros actos administrativos	87.898

Expedientes ITE según resultado del dictamen	Número
Nº de actas cuyo dictamen es favorable	35.398
Nº de actas cuyo dictamen es desfavorable	28.448
Nº de actas cuyo dictamen es erróneo	553
Nº total de expedientes tramitados o en tramitación	64.399



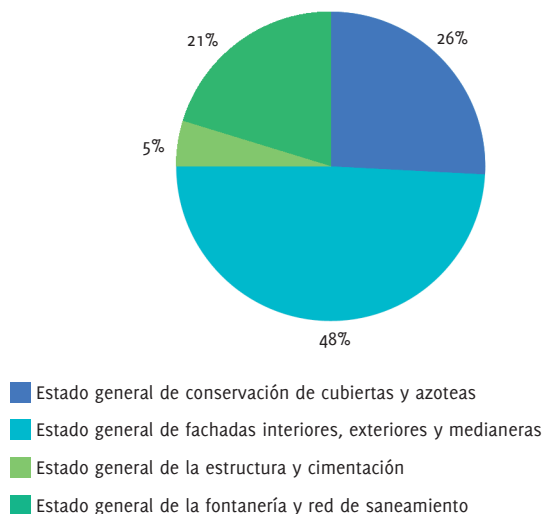
■ Nº de actas cuyo dictamen es favorable
 ■ Nº de actas cuyo dictamen es desfavorable
 ■ Nº de actas cuyo dictamen es erróneo

Nº de expedientes de ITE por cuerpo constructivo del edificio	Número
Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo sin definir	29.900
Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo disperso	663
Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo integrado	6.268
Nº de actas de ITE por cuerpo constructivo único	27.568
Nº total de expedientes tramitados o en tramitación	64.399



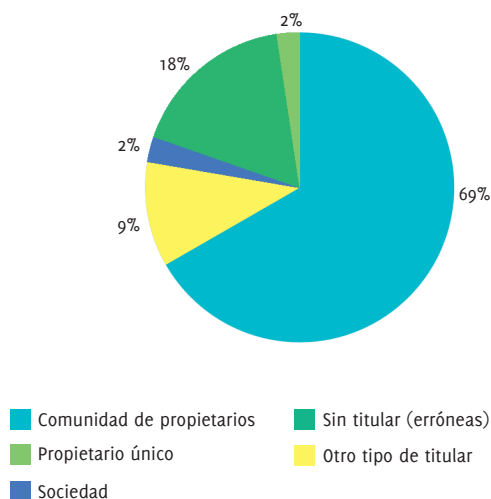
Expedientes ITE según usos del edificio	Número
Uso residencial	60.042
Uso industrial	509
Uso terciario	993
Otros usos	953
Usos sin definir	1.902
Nº total de expedientes tramitados o en tramitación	64.399

Nº de expedientes de ITE desfavorables por distintas causas	Número
Estado general de conservación de cubiertas y azoteas	14.084
Estado general de fachadas interiores, exteriores y medianeras	23.805
Estado general de la estructura y cimentación	7.149
Estado general de la fontanería y red de saneamiento	12.071



■ 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	37.159
Propietario único	13.945
Sociedad	2.556
Sin titular (erróneas)	7.098
Otro tipo de titular	3.641
Nº total de expedientes tramitados o en tramitación	64.399



Las Actas de Inspección Técnica Favorables remitidas al archivo en el 2008 han sido 3.316 y las Actas de Inspección Técnica Desfavorables, una vez finalizadas las obras de reparación y subsanadas las deficiencias detectadas, han sido 2.251. En otro orden, los expedientes remitidos al archivo de Procedimiento Común han sido 501.

9.2. Actuaciones relacionadas con el Estado Ruinoso de las Edificaciones

El Servicio de Conservación y Edificación Deficiente 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 tres Departamentos, uno de Gestión, otro de Intervención y otro propiamente de la ITE.

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 2008

Las fincas sobre las que ha recaído la declaración de situación legal de ruina urbanística en 2008 son trece; se ha denegado en el caso de seis 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 treinta y cuatro fincas en ruina inminente a lo largo del 2008. Su distribución por distritos es la siguiente:

Distrito	Número de Declaraciones
01. Centro	0
02. Arganzuela	0
03. Retiro	1
04. Salamanca	2
05. Chamartín	2
06. Tetuán	10
07. Chamberí	0
08. Fuencarral-El Pardo	2
09. Moncloa-Aravaca	0
10. Latina	1
11. Carabanchel	5
12. Usera	1
13. Puente de Vallecas	2
14. Moratalaz	0
15. Ciudad Lineal	1
16. Hortaleza	0
17. Villaverde	0
18. Villa de Vallecas	0
19. Vicálvaro	1
20. San Blas	0
21. Barajas	4

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 apreciar 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 2008 son las que se incluyen en el siguiente cuadro:

Mes	Ejecución Sustitutoria	Actuaciones Inmediatas	Total
Enero	2	2	4
Febrero	4	1	5
Marzo	5	1	6
Abril	12	3	15
Mayo	6	0	6
Junio	1	1	2
Julio	10	3	13
Agosto	14	4	18
Septiembre	7	3	10
Octubre	14	3	17
Noviembre	8	4	12
Diciembre	8	4	12
Total	91	29	120

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 2008 se han llevado a cabo un total de 30 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.