

8 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.

8.1. 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 desde el año 2000 la obligatoriedad de realizar una inspección técnica que acredite el estado de seguridad constructiva de las edificaciones.

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

A lo largo del 2010 se han continuado las tareas de información y difusión de los aspectos concretos de la ITE, insis-

tiendo en su conveniencia y obligatoriedad, en el punto de información del recibidor del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda (c/ Guatemala, 13).

Se ha realizado un envío de 20.533 cartas personalizadas coincidiendo con el inicio del período 2010 dirigido a los propietarios de edificios obligados a pasar la inspección. Asimismo, coincidiendo con el final de período para el cumplimiento de la obligación, se han remitido, recordando la obligación, 14.747 cartas.

Y, en relación con los propietarios obligados a efectuar la ITE a lo largo del período 2008 y 2009 que aún no la habían efectuado, se han remitido 876 y 1.211 requerimientos ins-tándoles a efectuar la inspección pendiente.

Se han ultimado los trabajos de mejora de 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).

8.1.2. Trabajos internos

A lo largo del año, para elevar la calidad del servicio, se ha estado trabajando en la mejora del Procedimiento Específico de Inspección Técnica de Edificios (PE-ITE_01), aprobado en noviembre de 2006, cuya Revisión 5 ha sido aprobada en el mes de noviembre de 2010.

Se han continuado con los trabajos de depuración del Padrón General y se ha elaborado el padrón de edificios obligados a pasar la inspección en el año 2011.

Destacar el seguimiento de los trabajos efectuados mediante la nueva herramienta de gestión implantada, Programa GITE (Gestión de la Inspección Técnica de Edificios), a fin de mejorar su calidad y potenciar mejor su explotación.

8.1.3. 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 2010, en el Departamento de ITE se sigue dedicando gran esfuerzo a la revisión de la documentación correspondiente a dichos Certificados.

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 4.292 en el año 2010. El volumen de edificaciones que desde el inicio han acometido estas obras asciende a un total de 15.694.

Las Actas de Inspección Técnica Favorables remitidas al archivo en el 2010 han sido 7.221. El de Actas de Inspección Desfavorables, coincidente con las edificaciones que han subsanado sus deficiencias, han sido 4.292. Y, en otro orden, los expedientes remitidos al archivo de procedimiento común han sido 815.

8.1.4. Evaluación del grado de cumplimiento de la ITE desde su inicio hasta el final de 2010

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. De ellas, la estimación efectuada del número de edificaciones que debería haber pasado la ITE, desde su entrada en funcionamiento al final del periodo 2009, se concreta en unas 94.942 de las cuales, en el momento de la confección de esta memoria, han pasado la inspección unas 80.670 edificaciones. Por lo tanto, el grado de cumplimiento a la finalización del primer periodo decenal (2000-2009) se sitúa en un 84.97%.

En cuanto a las edificaciones del 2010, en este año les correspondería pasar la ITE a 1.268 por tener más de 30 años. De ellas, la han efectuado 914, un 72%; y las edificaciones que debían efectuar la inspección por segunda vez, en cumplimiento de su obligación decenal periódica, alcanzan las 19.193; de éstas la han realizado 13.282, es decir un 69%.

8.1.5. Actas ITE. Evolución hasta el año 2010.

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:

RESUMEN NDPS POR AÑOS DE INSPECCIÓN

Nº total de accesos por año de Inspección	Obligados	Presentadas	Porcentaje
Correspondientes al año 2000	19.332	17.778	91%
Correspondientes al año 2001	7.375	6.091	82%
Correspondientes al año 2002	5.588	3.443	61%
Correspondientes al año 2003	6.311	4.228	66%
Correspondientes al año 2004	6.653	5.545	83%
Correspondientes al año 2005	13.057	11.203	85%
Correspondientes al año 2006	10.186	8.925	87%
Correspondientes al año 2007	9.556	7.875	82%
Correspondientes al año 2008	11.309	10.508	92%
Correspondientes al año 2009	5.575	5.074	91%
Total decenio	94.942	80.670	85%
Correspondientes al año 2010	20.461	14.196	69%
1ª Obligación año 2010	1.268	914	72%
2ª Obligación año 2010	19.193	13.282	69%

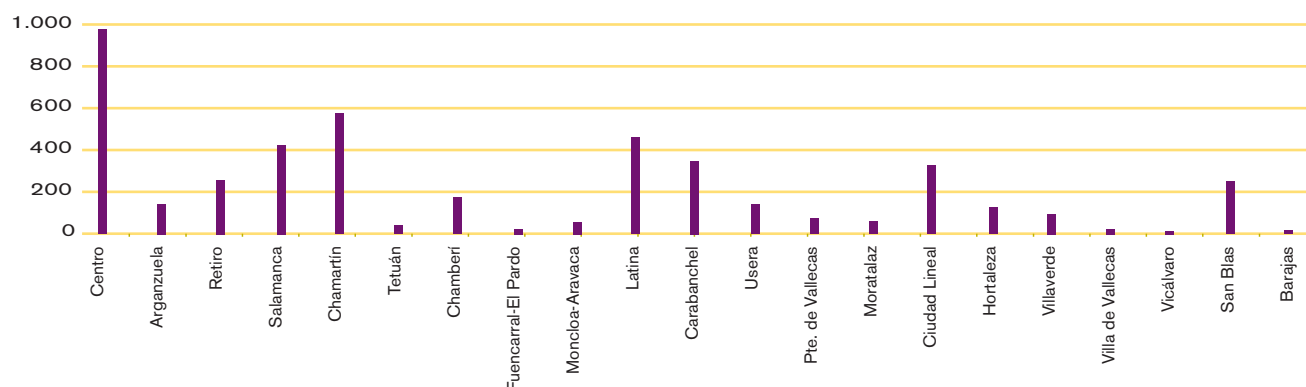
El siguiente cuadro refleja la procedencia por distritos de las actas tramitadas en el presente ejercicio.

NÚMERO DE DIRECCIONES DE ACTAS ITE TRAMITADAS POR DISTRITO EN 2010

01 Centro	992
02 Arganzuela	156
03 Retiro	251
04 Salamanca	420
05 Chamartín	573
06 Tetuán	43
07 Chamberí	188
08 Fuencarral-El Pardo	17
09 Moncloa-Aravaca	56
10 La Latina	464
11 Carabanchel	364
12 Usera	141
13 Puente de Vallecas	72
14 Moratalaz	62
15 Ciudad Lineal	344
16 Hortaleza	122
17 Villaverde	72
18 Villa de Vallecas	19
19 Vicalvaro	4
20 San Blas	255
21 Barajas	10
Nº Total de actas ITE tramitadas por Distrito	4.625

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

DIRECCIONES DE ACTAS DE ITE TRAMITADAS POR DISTRITO 2010



Expedientes ITE según resultado del dictamen	Número
Nº de Actas de ITE cuyo dictamen es desfavorable	1.510
Nº de Actas de ITE cuyo dictamen es favorable	3.115
Nº total de expedientes tramitados o en tramitación	4.625

Expedientes ITE desfavorables por distintas causas	Número
Estado general de conservación de cubiertas y azoteas	858
Estado general de fachadas interiores, exteriores y medianeras	1.352
Estado general de la estructura y cimentación	375
Estado general de la fontanería y red de saneamiento	577

Expedientes ITE según régimen jurídico del titular	Número
Comunidad de propietarios	2.435
Titular único (persona física)	1.870
Sociedad	162
Otro tipo de titular	158
Nº total de expedientes tramitados o en tramitación	4.625

Expedientes ITE según usos del edificio	Número
Uso residencial	4.429
Uso industrial	7
Uso terciario	52
Otros usos	137
Nº Total de expedientes tramitados o en tramitación	4.625

8.2. Actuaciones relacionadas con el Estado Ruinoso de las Edificaciones

La función esencial del Servicio de Conservación y Edificación Deficiente 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 sustitutiva.

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 Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda la tramitación de todos los expedientes de este tipo.

8.2.1. Declaraciones de ruina normal y denegaciones de ruina resueltas en 2010

Las fincas sobre las que ha recaído la declaración de situación legal de ruina urbanística en 2010 son ocho; se ha denegado en el caso de una finca.

8.2.2. 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 Ejecución y Control de la Edificación, quien dispondrá, previo informe técnico, todo lo relativo a habitabilidad, desalojo y demolición del inmueble, en su caso. Se declararon cuarenta y siete fincas en ruina inminente a lo largo del 2010. Su distribución por distritos es la siguiente:

Distritos	Número de Declaraciones
01. Centro	4
03. Retiro	1
05. Chamartín	1
06. Tetuán	11
08. Fuencarral-El Pardo	4
09. Moncloa-Aravaca	2
10. Latina	1
11. Carabanchel	2
12. Usera	1
13. Puente de Vallecas	4
16. Hortaleza	6
19. Vicálvaro	1
20. San Blas	2
21. Barajas	3

8.3. 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 2010 son las que se incluyen en el siguiente cuadro:

Mes	Ejecución Subsidiaria	Actuaciones Inmediatas	Edificios Municipales	Total
Enero	8	4	2	14
Febrero	3	7	1	11
Marzo	8	9	0	17
Abril	4	7	2	13
Mayo	10	3	1	14
Junio	3	2	1	6
Julio	4	0	2	6
Agosto	5	5	1	11
Septiembre	2	1	0	3
Octubre	6	7	4	17
Noviembre	4	2	1	7
Diciembre	6	4	2	12
Total	63	51	17	131

8.4. 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.

Así mismo, 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 2010 se han llevado a cabo un total de 28 actuaciones en situación de emergencia y actuaciones especiales que han requerido principalmente obras de apeo, medidas de seguridad, desescombro y demolición.