



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

CONSULTA PÚBLICA SOBRE LA REDACCIÓN DE UNA ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES Y DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón está estudiando la redacción de una ordenanza reguladora del deber de conservación de edificios y construcciones en condiciones de seguridad y salubridad, y de la inspección técnica de edificios e construcciones.

1.- Marco normativo del deber de conservación de edificios, instalaciones y construcciones

Las normas urbanísticas imponen a los propietarios de edificios, instalaciones y construcciones el deber de conservarlos en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes.

Este deber está reflejado en el artículo 15.1.b) la Ley de Régimen de Suelo y Rehabilitación Urbana (Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre):

Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

- a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
 - b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.
- (...)

También lo establece el artículo 168 de la Ley 96/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los siguientes términos:

Artículo 168. Deber de conservación y rehabilitación.

1.- Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, 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.

(...)

Dentro de ese deber general de conservar los edificios e instalaciones en buen estado queda comprendido un deber específico para los propietarios de edificios y construcciones que tengan más de 30 años de antigüedad, que están obligados a realizar una inspección técnica del edificio, cada 10 años, y a realizar las obras que se desprendan de dicha inspección.



VillaEcológica

Plaza de la Constitución, 1 - 28670 Villaviciosa de Odón (Madrid) Tel: 91 616 96 00 www.aytovillaviciosadeodon.es

Este deber específico está regulado en el artículo 169 de la Ley 9/2001:

Artículo 169. Inspección periódica de edificios y construcciones.

1. Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

2. Los informes de las entidades de inspección técnica a que se refiere el número anterior deberán estar autorizados por técnico legalmente habilitado para ello.

3. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

4. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá la presentación de copia de los mismos en el Ayuntamiento dentro del mes siguiente al vencimiento del periodo decenal correspondiente

5. Los Ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

6. Los informes técnicos a que se refiere este artículo podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras.

Los Ayuntamientos pueden dictar órdenes de ejecución para que los propietarios realicen las actuaciones que sean necesarias para que los edificios, instalaciones y construcciones estén en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato público. En caso de incumplimiento pueden ejecutar dichas obras con carácter subsidiario, a cargo del obligado.

