



D. Miguel Ángel Sánchez de Mora, Portavoz del Grupo Municipal de Ciudadanos en el Ayuntamiento de Las Rozas, en nombre y representación del mismo, al amparo de lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y en el artículo 97.3 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, presento al Pleno del Ayuntamiento de Las Rozas la siguiente:

## **MOCIÓN SOBRE EL CONTROL DE LOS EDIFICIOS EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL MUNICIPIO DE LAS ROZAS.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El pasado 16 de diciembre se producía en Las Rozas la detención de un hombre por un presunto delito de auto adoctrinamiento y enaltecimiento terrorista que vivía de okupa en una casa. Este terrorista yihadista “en formación”, según la nota policial, tomaba medidas de seguridad para evitar ser detectado, como “cambios constantes del lugar de pernoctación, o la **ocupación de locales deshabitados** que le permitieran disponer de un control total del exterior”.

Este es únicamente uno de los ejemplos de los problemas que pueden generar los edificios y solares abandonados o semiconstruidos, locales en desuso y prácticamente en ruina y antiguos carteles publicitarios dejados en el olvido.

Sin duda, que este tipo de edificios y locales puedan servir de escondite a delincuentes es más bien un hecho excepcional, siendo mucho más habitual el riesgo que conllevan por posibles derrumbes, incendios (sobre todo en solares y verano) caídas por efecto del viento en el caso de carteles y el perjuicio que conllevan hacia la salud pública por la acumulación de basura, colonización por roedores, malos olores, etc.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio), en su artículo 168, deja claro el deber que tienen los propietarios en cuanto a la conservación y rehabilitación de estos elementos urbanísticos:

*“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.”*

Dejando a un lado los conceptos de “ornato público y decoro” que, además, son una de las finalidades o manifestaciones de la actividad municipal en lo tocante a la policía urbana, referida en este caso sobre todo al aspecto decorativo de las fachadas, viales y jardines públicos, el

El presente documento ha sido generado y es propiedad del Portavoz del Grupo Político Municipal de Ciudadanos para uso exclusivo y para los fines expresamente previstos en el mismo.

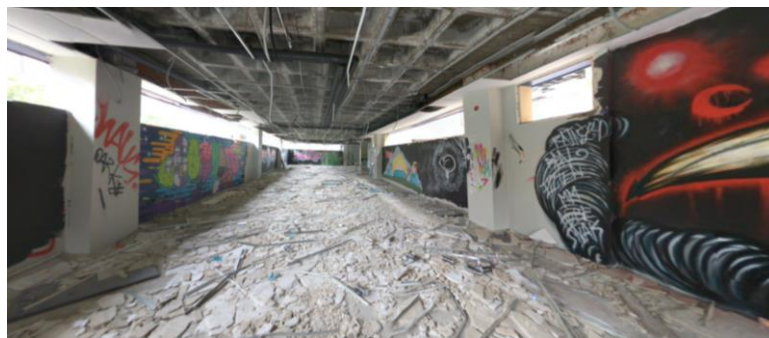
Ayuntamiento tiene en su mano hacer algo para que cuando un edificio es abandonado o se deja a medio construir, no pasen los años y queden como **esqueletos urbanos que deterioran el paisaje** y también generan **inseguridad**.

De edificios como éstos en Las Rozas tenemos algunos ejemplos como los que mostramos en las fotografías, siendo probablemente el más emblemático de ellos el abandonado edificio principal de los antiguos laboratorios de Kodak, bonita obra arquitectónica de los años 70 y cuya conservación, incluso, ha dado lugar a la creación de una plataforma ciudadana para ello (<http://conservemoskodak.es/>) y a una demanda judicial que está ahora en proceso. Por la documentación aportada al juzgado por la empresa propietaria, parece que ésta contemplaría su recuperación y explotación.



Año 2012

Año 2021





Nuestro Grupo Municipal da por descontado que desde el departamento correspondiente se hayan ejecutado todos los procedimientos consistentes en notificar a los propietarios que incumplen con el deber de conservación de la edificación, para que adopten todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la vía pública. El problema es cuando el propietario no responde a los requerimientos.

Las Ordenanzas Municipales de Las Rozas no contemplan específicamente este problema, puesto que se suelen referir más a edificios de nueva construcción o a obras de rehabilitación solicitadas por los propietarios, por lo que cabe apelar de nuevo a lo previsto en la mencionada **Ley del Suelo vigente de la Comunidad de Madrid**.

En ella (Art. 169), un punto de partida importante para el objeto de esta moción es la **obligatoriedad de una inspección técnica**, cada diez años, para los edificios de más de treinta años de antigüedad. En los informes correspondientes deberán constar:

*“...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...”*

**“...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.”*

Aunque la ley no lo hace constar expresamente, es fundamental la **valoración económica** de las actuaciones resultantes del informe, porque puede decidir los pasos a seguir por el Ayuntamiento, que está facultado para intervenir (Art. 170): **“1. Los Ayuntamientos deberán**



***dictar órdenes de ejecución** de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.”*

**Es importante subrayar que la Ley del Suelo no dice que los Ayuntamientos “podrán”, sino que “deberán”, es decir nos obliga.** Una reciente modificación de la misma, además, simplifica y acelera la tramitación al dejar a las mencionadas “**órdenes de ejecución**” fuera de la necesidad del preceptivo título habilitante urbanístico. (Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística).

Es más, siguiendo con la legislación vigente (Art. 170),

***“...2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:***

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.*
- b) Imposición de las sanciones previstas en la presente Ley.*
- c) Expropiación forzosa”.*

Como se ha expuesto anteriormente, la valoración de las obras juega un papel principal en las medidas a tomar por el Ayuntamiento, ya que *“...2. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras **que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.**”* (Art. 168)

En el caso de superar el límite referido, se podría ir a otro enfoque como es la Declaración Legal de Ruina, que corresponde al Alcalde, con su tramitación específica.

Finalmente, desde el punto de vista de nuestro Grupo Municipal nos parece interesante estudiar, antes de llegar a la expropiación forzosa y ante la futura necesidad de edificios públicos en Las Rozas, la posibilidad, también contemplada legalmente, de llegar a convenios con los propietarios que permitan un uso público a cambio de una aportación municipal en la cuantía de las obras (Art. 168).

*“...5. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:*

- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio, en el que podrá disponerse la explotación conjunta del inmueble.*
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.”*

El presente documento ha sido generado y es propiedad del Portavoz del Grupo Político Municipal de Ciudadanos para uso exclusivo y para los fines expresamente previstos en el mismo.



Por todo lo anteriormente expuesto, solicitamos la aprobación por el Pleno Corporativo de los siguientes

#### ACUERDOS

1. **Creación de un Registro Municipal de Solares y Edificios para la Rehabilitación. Deberá darse cuenta del mismo en el primer Pleno Ordinario de enero de 2022.**
2. Que en la próxima Comisión Informativa de Servicios a la Ciudad, la Concejalía de Urbanismo informe sobre las **órdenes de ejecución** de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, dictadas, en cumplimiento de la Ley, desde junio de 2015.”
3. Paralelamente, y con los edificios, solares, locales y carteles de los que ya consta su situación de abandono, elaborar un Plan Plurianual de Recuperación y Conservación.
4. Incluir en el Presupuesto Municipal 2021 una partida destinada a subcontratar las inspecciones técnicas y obras necesarias para dar cumplimiento al punto anterior, en lo que corresponda al año en curso.

P.O Verónica Priego Álvarez

Portavoz adjunta del Grupo Municipal de Ciudadanos Las Rozas