



2.10.2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallara pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizará el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

Artículo 5.3. ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y DECLARACIÓN DE RUINA

5.3.1. Obras de conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a su conservación y limpieza siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe de los servicios técnicos que correspondan.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

Todos los ciudadanos tienen que denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de higiene y ornato, los que amanecen ruina o aquellos que pudieran ocasionar por el mal estado de sus elementos componentes (remate, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los Técnicos municipales tendrán la obligación de denunciar los edificios que se encuentren en mal estado de conservación, para que, previos los informes oportunos se proceda por sus dueños a ejecutar la orden dictada por el Ayuntamiento.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas y a las cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden el plazo que se señale el Ayuntamiento podrá proceder a actuar de conformidad con lo establecido en los artículos 168 y ss. de la Ley 9/2001 y los artículos 10 y 11 del R.D.U.

Por el Ayuntamiento se podrá mediante la oportuna orden de ejecución requerir al titular del inmueble la adopción de determinadas actuaciones en razón del interés turístico o estético, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordena, cuando le rebasare para obtener mejoras de interés general.

5.3.2. Declaración de estado ruinoso

El art. 171 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar el propietario viene obligado a proceder a la demolición.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del R.D.U.

No obstante lo previsto en el art. 171 de la ley del Suelo y demás concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.