



AYUNTAMIENTO

LA ALDEA DEL OBISPO

ANUNCIO. Ordenanza reguladora de la Conservación y Rehabilitación de Terrenos, Construcciones y Edificios.

Habiéndose aprobado provisionalmente, en sesión plenaria de fecha 31 de marzo de 2016, el expediente para la imposición de la siguiente Ordenanza:

- Ordenanza reguladora de la Conservación y Rehabilitación de Terrenos, Construcciones y Edificios.

y una vez expuesta al público sin que se hayan producido reclamaciones, queda aprobado definitivamente, publicándose el texto íntegro de la Ordenanza Reguladora:

ORDENANZA REGULADORA DE LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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 precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Con intención de mejorar el grado de limpieza y conservación de los terrenos, construcciones y edificios, la presente Ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificios de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, recogidas en el artículo 163 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en concordancia con el artículo 10 del Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Así pues, la presente Ordenanza regula los requisitos materiales y formales encaminados a la conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios, y se establece la multa coercitiva como medio de ejecución forzosa para evitar el incumplimiento por parte de los propietarios de sus deberes de conservación y rehabilitación. Asimismo, se recoge la ejecución subsidiaria como respuesta municipal ante la inactividad del propietario.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Fundamento y Ámbito de Aplicación.-

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 163 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en concordancia con el artículo 10 del Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se



aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza será el término municipal de La Aldea del Obispo.

ARTÍCULO 2.- Deber Legal del Propietario.-

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 precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El deber de los propietarios de 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 una 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.

ARTÍCULO 3.- Inspección Municipal.-

Los servicios municipales ejercerán la inspección de los terrenos, construcciones y edificios del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II: LIMPIEZA DE LOS SOLARES Y TERRENOS

ARTÍCULO 4.- Obligación de Limpieza.-

1. Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares y terrenos, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.
2. Los solares y terrenos deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea susceptible de provocar un incendio, así como de restos orgánicos o minerales que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.
3. Igualmente se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes. En los solares se encauzarán las aguas que se puedan generar hacía un punto de recogida dentro de los mismos, para posteriormente conectarlos a la red de saneamiento municipal y así evitar encharcamientos de agua que puedan ser peligrosos y transmitir humedades a los vecinos colindantes.

ARTÍCULO 5.- Autorización de Usos Provisionales.-

1. Al objeto de evitar el deterioro de los solares y terrenos, el Ayuntamiento, cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrá autorizar en suelo urbanizable y en el no urbanizable común, así como en parcelas y solares sin edificar en suelo urbano, consolidado o no, obras justificadas de carácter provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, y usos temporales que habrá de desmontarse o, en su caso, demolerse, y cesar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.



La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- b) Que no se trate de usos residenciales.

La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto para las licencias de obras, edificaciones e instalaciones.

2. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa, y bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

3. Las autorizaciones provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares.

ARTÍCULO 6.- Prohibición de Arrojar Residuos.-

1. Está prohibido terminantemente arrojar o abandonar en los solares y terrenos basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general desperdicios o residuos de cualquier clase.

2. Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a Derecho a los dueños de los solares y terrenos contra los infractores, estos serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el capítulo VI de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 7.- Comunicación al Ayuntamiento.-

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares y terrenos o el afianzamiento de instalaciones que requieran una mínima intervención, únicamente deberán ser comunicadas al Ayuntamiento antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

CAPÍTULO III: DEL VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS

ARTÍCULO 8.- Obligación de Vallar.-

1. Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal.

2. Dicha obligación se configura independientemente de la que hace referencia a las vallas de protección encaminadas a cerrar los solares como medida de seguridad cuando se ejecutan obras de nueva planta o derribo cuyas características dependerán de la naturaleza de cada obra en particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

ARTÍCULO 9.- Reposición del Vallado.-

1. Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial.

2. La reposición, cualquiera que fuere su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente Ordenanza.



ARTÍCULO 10.- Características de las Vallas.-

1. Para que un solar se considere vallado a los efectos de la presente Ordenanza, se requiere que la valla reúna las siguientes características:

- a) Se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.
- b) Deberá contar con una altura de 2,50 m. y estarán construidas con materiales y acabados que sean acordes con el entorno urbano en el que se encuentra, utilizados tradicionalmente en el caso urbano.
- c) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.
- d) En todo caso, las características que deban reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso.

2. En los terrenos clasificados por el Planeamiento General como suelo no urbanizable y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que les afecte, únicamente se permitirán cerramientos mediante alambrada o vegetales del tipo usado comúnmente en la comarca, con una altura de dos metros y medio medida desde la rasante del terreno.

ARTÍCULO 11.- Vallas Provisionales.-

1. Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y situación en el entorno de la ciudad, quede acreditado la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la consecución de los fines perseguidos en la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar, para cualquier clase de terrenos, vallas opacas provisionales hasta su edificación, con las características señaladas en el artículo 10.1 que deberán demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

2. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa, y bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

3. Las autorizaciones de vallas opacas provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares previstos en la legislación urbanística vigente.

ARTÍCULO 12.- Alineación de Vallado.-

El señalamiento de una alineación para vallar será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar. Todo ello sin necesidad de expresa advertencia en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

ARTÍCULO 13.- Licencia para Vallar.-

1. Los propietarios de solares y terrenos están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos.

2. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos y recibirá la tramitación prevista para licencias de obras menores.



CAPÍTULO IV: DE LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS

ARTÍCULO 14.- Obligación de Conservación y Rehabilitación.-

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 precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

ARTÍCULO 15.- Condiciones mínimas de Seguridad, Salubridad, Ornato Público y Decoro.-

A los efectos previstos en esta Ordenanza se entenderán como condiciones mínimas:

— Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, de tal forma que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

— Seguridad y estabilidad en sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandillas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado, en particular si pueden caer en la vía pública.

— Salubridad de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.

— Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

ARTÍCULO 16.- Exigencia de Licencia.-

Los sujetos obligados deberán solicitar la preceptiva licencia urbanística para la realización de las obras u operaciones precisas destinadas a mantener las construcciones y los edificios en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. La pintura de fachadas será precedida de la preceptiva licencia, aunque quedará exenta de la tasa.

Cuando se trate de la realización de alguna de los actos recogidos en el artículo 172 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, las obras u operaciones estarán sujetas al régimen de comunicación previa.

CAPÍTULO V: PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 17.- Aplicación de Normas.-

Las normas de procedimiento establecidas en el presente capítulo son de aplicación tanto a la limpieza y vallado de solares y terrenos como a la conservación y rehabilitación de construcciones y edificios.



ARTÍCULO 18.- Incoación del Expediente.-

Los expedientes de limpieza y vallado de solares y terrenos y de conservación y rehabilitación de construcciones y edificios podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

ARTÍCULO 19.- Requerimiento.-

Incoado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales, así como el correspondiente trámite de audiencia, se dictará la correspondiente Orden de Ejecución de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios, necesaria para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza.

El Municipio, y el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

El municipio podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

El Ayuntamiento podrá también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

La Orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, sin perjuicio de las tasas e impuestos que correspondan, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica, cuando por su naturaleza sea exigible.

ARTÍCULO 20.- Incumplimiento Órdenes de Ejecución.-

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas:

— Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

— Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

— Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Ejecución Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 158, 159 y 160 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

— Expropiación forzosa.



ARTÍCULO 21.- Ejecución Forzosa.-

1. En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común para proceder a la limpieza y vallado del solar o a garantizar la seguridad, salubridad, ornato público y decoro de las construcciones y edificios.
2. A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias en los terrenos, construcciones y edificios afectados por la ejecución forzosa.
3. Incoado el procedimiento de ejecución forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado.
4. La práctica del requerimiento regulado en el artículo 19 y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalado en el párrafo anterior podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

ARTÍCULO 22.- Resolución de Ejecución Forzosa.-

1. Transcurrido el plazo de audiencia, por Resolución de Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenara, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios.
2. El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o empresas que determine, sin que sea estrictamente necesario, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente ordenanza, consultar antes de realizar la adjudicación a tres empresas, si ello es posible, capacitadas para la ejecución de las obras u operaciones. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal y se concretará, en su caso, en la Resolución que ordene la ejecución subsidiaria.
3. Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ARTÍCULO 23.- Cobro de Gastos.-

De conformidad con lo establecido en el artículo 98.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común el importe de los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios, serán a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio administrativo.

ARTÍCULO 24.- Multas Coercitivas.-

Para forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios y en uso del mecanismo previsto en el artículo 99 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común en concordancia



con el artículo 166 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, podrá imponer hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas.

Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las sanciones previstas en el capítulo siguiente de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO VI: REGIMEN SANCIONADOR

ARTÍCULO 25.- Normas de Procedimiento.-

Las acciones u omisiones que contravengan lo establecido en la presente Ordenanza generarán responsabilidades administrativas de conformidad con lo establecido en este título, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que pudieran dar lugar.

La potestad sancionadora se ejercerá a través del procedimiento establecido en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se Aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

ARTÍCULO 26.- Responsabilidad.-

Son responsables de las Infracciones cometidas contra esta Ordenanza los que figuren como propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificios que tengan la obligación de conservarlo y rehabilitarlo en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

Se considerará propietario o titular, salvo prueba en contrario, quien con este carácter conste en los registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o quien lo sea pública y notoriamente o, en el caso de establecimientos, quien tenga el dominio útil.

ARTÍCULO 27.- Infracciones.-

Las acciones y omisiones que contravengan lo dispuesto en la presente Ordenanza constituyen infracciones a la misma, que se clasifican en leves, graves y muy graves.

Son infracciones leves:

— El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación y rehabilitación de los terrenos, construcciones y edificios.

— La falta de limpieza de los terrenos y solares.

— El incumplimiento de cualquier otra obligación prevista en esta Ordenanza que no sea constitutiva de infracción grave o muy grave.

Son infracciones graves:

— El incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de los terrenos, construcciones y edificios cuando el grado de deterioro sea importante.

— La producción de molestias a los vecinos o transeúntes, derivadas del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de los terrenos, construcciones y edificios.

— La comisión de tres infracciones leves en el plazo de 1 año.



Son infracciones muy graves:

- El incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de los terrenos, construcciones y edificios cuando el grado de deterioro del grado sea importante y se encuentren en el casco histórico del municipio.
- El incumplimiento de cualquier Orden de ejecución o de Restauración de la legalidad que se adopte como medida de intervención administrativa
- La negativa u obstaculización de la labor inspectora de los servicios municipales.
- La comisión de tres infracciones graves en el plazo de 1 año.

ARTÍCULO 28.- Sanciones.-

- Infracciones muy graves: Multa de 1.500 hasta 3.000 euros.
- Infracciones graves: Multa de 750 hasta 1.500 euros.
- Infracciones leves: Multa de hasta 750 euros.

ARTÍCULO 29.- Graduación de las sanciones.-

Para la graduación de las sanciones se valorarán las siguientes circunstancias:

- Existencia de intencionalidad o reiteración
- Reincidencia; entendida como la comisión de más de una infracción de la misma naturaleza en el plazo de un año.
- Naturaleza de la infracción, atendiendo especialmente a las molestias o daños producidos a los vecinos.
- Beneficio económico obtenido a la actividad infractora

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión al artículo 70.2 de la citada Ley.

La Aldea del Obispo, 19 de mayo de 2016.

LA ALCALDESA-PTA.
Antonia Vaquero Vallejo

2117