

SEsao TORRIJOS

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA SEGURIDAD,
SALUBRIDAD Y ORNATO DE SOLARES CONSTRUCCIONES,
EDIFICACIONES E INSTALACIONES DEL ILUSTRÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE TORRIJOS

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DE SOLARES, CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES

SUMARIO:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Ámbito de aplicación
- Artículo 2. Naturaleza.
- Artículo 3. Deber legal de propietario.
- Artículo 4. Responsabilidad patrimonial.
- Artículo 5. Concepto de solar.
- Artículo 6. Concepto de construcciones e instalaciones.
- Artículo 7. Definición de cerramientos y vallados.
- Artículo 8. Inspección municipal.

CAPÍTULO II. CONSERVACIÓN DE LOS SOLARES Y TERRENOS

- Artículo 9. Obligación de cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
- Artículo 10. Prohibición de arrojar residuos, afectar a la seguridad o al ornato.
- Artículo 11. Comunicación.

CAPÍTULO III. CERRAMIENTO DE SOLARES

- Artículo 12. Obligación de cerramiento o vallado.
- Artículo 13. Características de los elementos de cerramiento o vallado.
- Artículo 14. Reposición o reparación del cerramiento o vallado.

CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

- Artículo 15. El deber de conservación y rehabilitación.
- Artículo 16. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
- Artículo 17. Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

CAPÍTULO V. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y PROCEDIMIENTO.

- Artículo 18. Incoación del expediente de orden de ejecución.
- Artículo 19. Tramitación de la orden de ejecución.
- Artículo 20. Ejecución forzosa.
- Artículo 21. Ejecución subsidiaria.
- Artículo 22. Multas coercitivas.

CAPÍTULO VI. RÉGIMEN SANCIONADOR.

- Artículo 23. Incoación del expediente sancionador.
- Artículo 24. Clasificación.
- Artículo 25. Infracciones.
- Artículo 26. Sanciones.
- Artículo 27. Pago de la sanción.
- Artículo 28. Procedimiento sancionador.

Disposición derogatoria.

Disposición final.

Anexo I.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Torrijos es un municipio que, en los primeros años del presente siglo, experimentó una renovación de muchos edificios urbanos antiguos por otros de nueva planta. Sin embargo, la crisis inmobiliaria ha conllevado el abandono de algunas edificaciones construidas total o parcialmente y aún no habitadas, que tienen o no concedida la licencia de primera ocupación y que pueden ser ocupadas por algunos individuos y utilizadas por algunos animales, roedores y aves, como morada. Asimismo, hay que sumar los numerosos solares que han quedado sin edificar y cuya falta de conservación da lugar a focos de insalubridad, peligrosidad y el negativo impacto visual.

Por ello, se considera prioritario por parte del Ayuntamiento el establecimiento de las disposiciones precisas para resolver este problema, dada la repercusión para el interés público que tiene esta materia, a cuyo efecto se redacta la presente Ordenanza.

El artículo 137.1 del Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU), establece que 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, obligación cuyo incumplimiento constituye infracción urbanística, con arreglo al artículo 183 del citado texto legal.

Así el deber urbanístico de conservación incide en tres conceptos básicos: seguridad, salubridad y ornato.

La **seguridad**, en lo que respecta a este deber urbanístico, se refiere a aspectos de mantenimiento del solar o edificación en estado estable, que no se encuentre en riesgo de derrumbe o accidente, sea este más o menos inminente. Dentro de este apartado de seguridad también entran otras cuestiones relativas a la protección del inmueble frente la acción del agua (estanqueidad de cerramientos y cubiertas), riesgo eléctrico, la corrosión y el fuego, es decir, la prevención de incendios. Tales exigencias no se limitan a las edificaciones, así, por ejemplo, en el caso de los solares o terrenos sin edificar, cuyo abandono produce la aparición de vegetación espontánea que en verano se agosta, constituyendo un material extremadamente combustible, con el riesgo que ello supone para las edificaciones colindantes.

También, se podrá aplicar este concepto cuando exista falta de seguridad de una construcción en obra, parada o abandonada, frente a los edificios vecinos por la posible facilidad de acceso que provocan éstos. En este sentido y en el caso de edificaciones de más de 50 años y en aparente mal estado, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario para que presente documento de Inspección Técnica de Edificación, siendo dicha inspección realizada por profesionales independientes legalmente facultados para llevar a cabo dicha función.

El término **salubridad** implica la ausencia de elementos dañinos o perjudiciales para la salud humana, tanto de los moradores o habitantes de los inmuebles como para los vecinos en general.

Tradicionalmente, se ha venido considerando como insalubre, dentro de la clasificación de elementos animales, la proliferación de animales vagabundos, roedores, aves, insectos o parásitos; en el aspecto vegetal, la presencia de especies cuya convivencia con el ser humano no se considera

admisible, la vegetación que genere problemas o incontrolada en solares a la que nos hemos referido anteriormente, así como otros elementos más inmateriales como olores desagradables, acumulación de aguas, elementos combustibles abandonados, sin olvidar el problema de la acumulación de basuras en solares y viviendas.

Pese a la definición común del término **ornato**, en el caso de las edificaciones no se hace referencia al adorno de las mismas en la presente ordenanza, sino más bien a la limpieza y adecentamiento, en suma, a su apariencia agradable, comprendiendo limpieza, pintura o reposición de sus materiales de revestimiento de un modo acorde al entorno y a las Normas de Planeamiento existentes. Si bien no es una cuestión tan prioritaria como la seguridad y salubridad, si es importante para la convivencia vecinal.

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 176 del Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 72 del Decreto 34 de 2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de dicha ley.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza serán fundamentalmente: construcciones y/o edificaciones, instalaciones y solares ubicados en el suelo urbano del municipio, así como los terrenos colindantes a los anteriores, independientemente de su clasificación, y aquellos otros que generen riesgo o peligro a la ciudadanía.

Artículo 2. Naturaleza.

Por venir referida a aspectos sanitarios, de seguridad y técnicos, esta ordenación tiene la naturaleza de Ordenanza de Policía Urbana o Construcción, no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, pudiendo subsistir con vida propia al margen de los planes.

Es fundamento de la misma, proteger la seguridad y salubridad pública, evitando situaciones que conlleven riesgo para la salud o la integridad de los ciudadanos, o atenten al ornato público o al decoro.

Artículo 3. Deber legal del propietario.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 137 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el T.R.L.O.T.A.U., 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.

Artículo 4. Responsabilidad patrimonial.

Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza se entienden establecidas sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial por daños que pudieran acaecer a consecuencia de su incumplimiento, que serán exclusivamente imputables a los propietarios de las construcciones y/o edificaciones,

instalaciones y solares de referencia, de conformidad con el régimen establecido en esta materia en el derecho privado y sin que pueda imputarse al Ayuntamiento responsabilidad alguna en esta materia.

Artículo 5. Concepto de solar.

A los efectos de esta Ordenanza tendrán la consideración de solares:

- a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico adscriba a la clase legal de suelo urbano mediante su clasificación como tal.
- b) Los terrenos que adquieran la condición de urbanos por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.
- c) Las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no sean susceptibles de uso.
- d) Los ocasionados con motivo de un derribo.
- e) El resto de los definidos en el TRLOTAU.

Artículo 6. Concepto de construcciones, instalaciones y edificaciones.

La presente Ordenanza también es de aplicación a las construcciones e instalaciones no declaradas en ruina, ni susceptibles, previo los trámites reglamentarios de recibir tal declaración, en los que sea necesario reponer sus condiciones preexistentes de ornato, seguridad y salubridad, adecentando, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad, a sus condiciones higiénico-sanitarias, eléctricas, etc.

Como **construcciones**, se incluirían entre otras las siguientes:

- a) Construcciones abandonadas.
- b) Construcciones peligrosas.
- c) Construidas parcialmente pero sin continuidad de obra.
- d) Construcciones construidas en su totalidad, pero sin cerrar el proceso legal.
- e) Y cualquier otra que sea susceptible de emitir Orden de Ejecución.

Como **instalaciones** se comprenderían las siguientes:

- a) Cuadros de baja tensión.
- b) Tendidos mediante postes.
- c) Cableados, etc.

Como **edificaciones**, se entenderán todas aquellas construcciones que posean la Licencia de Primera ocupación concedida o similar, pudiendo no ser domicilio por no estar habitado.

Artículo 7. Definición de cerramientos y vallados.

El **cerramiento de un solar**, se efectuará con cerramiento estable tipo, generando una imagen más acorde y continua en el entorno urbano, evitando las mismas circunstancias que con el vallado y además, que permita instalar el cableado aéreo provisional por fachada hasta su soterramiento con la obra nueva.

El **vallado de un solar** consiste en la realización de una obra exterior no permanente, que permite cerrar el solar, evitando que puedan entrar personas ajenas al mismo y dificultando que se arrojen basuras o residuos sólidos.

El cerramiento de un cuadro de baja tensión, se efectuará fortaleciendo la estabilidad de estos en parcelas sin edificación mediante detalle tipo, evitando además el riesgo eléctrico.

La presente ordenanza no es de aplicación para los cerramientos/vallados definitivos de parcela que vendrán regulados por su correspondiente norma zonal de aplicación.

Artículo 8. Inspección municipal.

La Policía Local en primera instancia ejercerá la inspección de posibles peligros e inseguridades en los solares, construcciones y/o edificaciones e instalaciones de su término municipal para comprobar posteriormente por los Servicios Técnicos Municipales el cumplimiento de las condiciones exigibles.

CAPÍTULO II. CONSERVACIÓN DE LOS SOLARES Y TERRENOS

Artículo 9. Obligación de cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurran el que arroja los desperdicios o basuras de los solares, o produzca deterioros en el ornato o inseguridad, los propietarios de los mismos están obligados a efectuar su limpieza, mantenimiento y decoro.

2. Los propietarios de los solares deberán mantenerlos permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos, tierras, escombros, material resultante de la ejecución de obras o vegetación espontánea, y sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores. Así mismo, deberán ser sometidos a los tratamientos de desratización y desinfección que precisen, debiendo acreditar estos últimos, si el Ayuntamiento lo solicitase.

3. El cumplimiento de la obligación establecida en el párrafo anterior deberá extremarse en época estival por el mayor riesgo de insalubridad y peligrosidad. A tal efecto, cada año, el Alcalde-Presidente dictará en el mes de abril un Bando de policía imponiendo a todos los propietarios de solares y parcelas urbanas la precitada obligación de cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. Este Bando será publicado en el Tablón de Anuncios, web municipal y lugares de costumbre para garantizar su máxima difusión. A partir del 1 de mayo de cada año, el Ayuntamiento inspeccionará los solares y parcelas urbanas de Torrijos, a los efectos de comprobar que estén perfectamente desbrozados y desposeídos de maleza, abrojos y desperdicios en aras de evitar riesgos de posibles incendios por la concurrencia de vegetación seca y altas temperaturas.

4. Se protegerán con elementos resistentes que generen inaccesibilidad o eliminaran los pozos o desniveles que en ellos existan o que puedan ser causas de accidentes y cualquier otra circunstancia afecta a los conceptos desarrollados en esta ordenanza.

5. El incumplimiento injustificado de la obligación impuesta mediante el Bando habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de los medios de ejecución forzosa que enumera la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 10. Prohibición de arrojar residuos, afectar a la seguridad o al ornato.

1. Está prohibido terminantemente arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase.
2. También queda prohibido afectar a la seguridad y al ornato de una construcción y/o edificación o instalación.
3. Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a derecho a los dueños de los solares contra los infractores, estos serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía o Concejal en quien delegue, de conformidad con lo previsto en el **capítulo VI** de la presente Ordenanza.

Artículo 11. Comunicación.

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares, adecuación de la seguridad y el ornato, únicamente deberán ser comunicadas en el Registro general del Ayuntamiento, dirigidas a los Servicios Técnicos Municipales después de realizada la operación, a los efectos de constancia de su realización mediante documento fotográfico o escrito que acredite su cumplimiento.

CAPÍTULO III. CERRAMIENTO DE SOLARES

Artículo 12. Obligación de cerramiento o vallado.

1. El Ayuntamiento de Torrijos se reserva el derecho de eximir del cerramiento o vallado de algunos solares si, por su ubicación, fuera necesario para utilizarlo como aparcamiento público y provisional de vehículos. Para ello, negociaría con los propietarios las condiciones ya establecidas en anteriores contratos.
2. Por regla general y al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general se establece la obligación de proceder al cerramiento de los existentes en el Casco Histórico, los próximos a edificios Bienes de Interés Cultural (BIC) y los suelos urbanos consolidados en los que resulten detectadas por los Servicios Técnicos Municipales razones de la salubridad y/o seguridad de las personas o bienes, siempre que se estime por el órgano competente.
3. Dicha obligación se configura independientemente de la que hace referencia a las vallas de obra y protección encaminadas a cerrar los solares como medida de seguridad cuando se ejecuten obras de nueva planta o derribo cuyas características dependerán de la naturaleza de cada obra en particular.
4. En zonas de edificación consolidada, se efectuará vallado tipo.
5. En el resto de zonas se definirá a nivel municipal la conveniencia o no del vallado.
6. Todos los cuadros eléctricos que estén en solares sin edificación se cerrarán con las características relacionadas en la ordenanza.
7. En todos los casos descritos se solicitará licencia por Acto Comunicado principalmente, salvo que la envergadura de la obra exigiera el trámite de Licencia Urbanística.

Artículo 13. Características de los elementos de cerramiento o vallado.

CERRAMIENTOS DE SOLARES

Para que un solar se considere con cerramiento a los efectos de la presente Ordenanza, se requiere que éste reúna las siguientes características, ver detalle tipo:

- a) Se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el tramo de alineación.
- b) El cerramiento presentará las siguientes características: Estará compuesto por un cuerpo ciego de 2,75 – 3,00 metros de altura medidos desde la rasante de la acera, cuyo acabado será enfoscado y pintado. Será obligatorio anclar los tendidos existentes a este cerramiento para su posterior soterramiento. La colorimetría será lo más parecida al color de la piedra caliza típica de Torrijos.
- c) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita la entrada de maquinaria para realizar las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios, se estima como aconsejable la anchura total de 2,20 metros. Se dejará un hueco en las puertas, a modo de mirilla, de 10x10 centímetros a una altura de 1,50 metros, que permita la visualización del estado interior del solar. Las puertas tendrán colorimetría tipo "acero cortén / marrón" o relacionada con el entorno.
- d) La coronación del cerramiento, se realizará con teja similar a la del entorno y marcada por las Normas Subsidiarias o Patrimonio, preferiblemente aprovechando la teja procedente de la demolición.
- e) En todo caso, las características que deben reunir los materiales empleados en la construcción del cerramiento serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso.
- f) El sistema de cierre de la puerta, permitirá su fácil manipulación por los Servicios de Mantenimiento, en el caso de incumplimiento de la Orden de Ejecución. Será preferible el uso de candado o similar.
- g) Se podrán soterrar las instalaciones que discurran por la fachada, realizando a su costa las obras y gestiones necesarias con las correspondientes compañías.
- h) Se repondrán las instalaciones urbanas municipales en el lugar donde estuvieren ubicadas, realizando las obras y trabajos necesarios por parte de la propiedad, contando con el visto bueno municipal.

VALLADOS DE SOLARES

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

- a) Se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el tramo de alineación.

- b) El cerramiento vallado presentará las siguientes características: Estará compuesto por un cuerpo de malla galvanizada de 2,00 metros de altura medidos desde la rasante de la acera que permita la visión del interior. Dicho vallado, será fijo con anclaje en la propiedad privada y no se admitirán aquellas mallas soportadas por "pies" móviles de hormigón o similar, ni los mallazos electrosoldados.
- c) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita la entrada de maquinaria para realizar las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios, se estima como aconsejable la anchura total de 2,20 metros.
- d) En todo caso, las características que deben reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso.
- e) El sistema de cierre de la puerta, permitirá su fácil manipulación por los Servicios de Mantenimiento, en el caso de incumplimiento de la Orden de Ejecución.

CERRAMIENTOS DE CUADROS ELÉCTRICOS O SIMILARES

Para que un cuadro eléctrico o similar de un solar se considere con cerramiento a los efectos de la presente Ordenanza, se requiere que el cerramiento reúna las siguientes características, ver detalle tipo:

- a) Se cubrirá el cuadro eléctrico con medio pie de ladrillo y cobertura de material cerámico.
- b) Se instalará una puerta metálica resistente con cierre homologado por la Compañía Eléctrica y con la debida puesta a tierra.
- c) La colorimetría del conjunto de obra será lo más parecida al color de la piedra caliza típica de Torrijos. La puerta se lacará en color "gris mate" o colorimetría similar a la del entorno.

POSTES EN SOLARES Y CALLES

No se permitirá la instalación de postes en el interior del Casco urbano, debiendo eliminarse los existentes, salvo causa a determinar por el órgano competente. Las compañías que tengan éstos, deberán presentar las propuestas de eliminación para su aprobación.

Artículo 14. Reposición o reparación del cerramiento o vallado.

1. Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición o reparación del cerramiento o vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial. Quedan también incluidos los cerramientos de los cuadros eléctricos o similares.

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

CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Artículo 15. El deber de conservación y rehabilitación.

Los propietarios de construcciones y/o edificaciones, e instalaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

Artículo 16. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

CONDICIONES DE SEGURIDAD

1. Las edificaciones e instalaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas y evitar riesgo eléctrico. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiendo los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Además, deberán garantizar que los accesos y huecos a las edificaciones estén debidamente cerradas para impedir el paso de cualquier ser ajeno a las mismas. Se efectuarán tratamientos resistentes adecuados y con la colorimetría propia de la zona.

CONDICIONES DE SALUBRIDAD

2. Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán, tanto el edificio como sus espacios libres, con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, aves y animales vagabundos que pudieran generar suciedad en la vía pública, ser causa de infección o peligro para las personas que discurran por la vía pública e incluso para la vecindad del inmueble. Por otro lado, deberán ser sometidos a los tratamientos de desratización, desinfección, etc. que precisen.

Todos los huecos de ventanas y balcones deberán estar cerrados para impedir el tránsito y alojamiento en el interior de las edificaciones de roedores, aves, etc.

En las edificaciones abandonadas, los dueños deberán realizar varias visitas anuales al inmueble; así como, efectuar un tratamiento de desinfección al año, debiendo acreditar estos últimos con certificado tipo "Desinfección, Desinsectación y Desratización" si el Ayuntamiento lo solicitase.

CONDICIONES DE ORNATO

3. Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianerías, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse decentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento siguiendo las directrices marcadas en las Normas Subsidiarias.

También, afectará este apartado al ornato de instalaciones vistas, canalones, cableados, aparatos de climatización, etc. que deberán estar decorosamente instalados, mantenidos y tratados acorde a la zona donde se ubican.

Artículo 17. Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

Cuando el deber de mantenimiento señalado en los artículos anteriores recaiga sobre un edificio fuera de ordenación se estará a la regulación que, para dicho régimen jurídico establezca la legislación Urbanística vigente y de Planeamiento del Municipio, debiendo en todo caso, mantener las condiciones que marca la presente Ordenanza.

CAPÍTULO V. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y PROCEDIMIENTO

Artículo 18. Incoación del expediente de orden de ejecución.

Los expedientes de órdenes de ejecución de seguridad, salubridad y ornato de solares, construcciones y/o edificaciones e instalaciones podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 19. Tramitación de la orden de ejecución.

INICIACIÓN

1. El Ayuntamiento, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en la presente ordenanza o en el TRLOTAU o Reglamento de Disciplina Urbanística, notificará a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, el inicio del procedimiento de Orden de Ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza, que deberá contener los siguientes requisitos:

A) Identificación y descripción del motivo o motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución.

B) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución y coste aproximado, según informe suscrito por técnico competente que se adjuntará a la orden o se incorporará al texto de la misma.

C) Plazo previstos para su ejecución, y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

D) En su caso, requerimiento para presentar, previamente al comienzo de las operaciones, el correspondiente informe, valoración, proyecto o proyectos suscritos por técnico competente, cuando sean exigidos por la normativa aplicable para la realización de las actuaciones.

INSTRUCCIÓN

2. Las personas interesadas, recibida la notificación tendrán un plazo de quince días, el cual podrá ampliarse justificadamente por tiempo que no exceda de la mitad de su duración, para la formulación de alegaciones y aportación de documentos y/o, en su caso, proyectos.

3. Simultáneamente a este trámite se comunicará a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivan la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma, a los efectos de que puedan emitir informe en el plazo de quince días.

RESOLUCIÓN

4. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento el Ayuntamiento dictará resolución en el plazo de seis meses sobre el contenido y condiciones de la orden de ejecución que será inmediatamente ejecutiva.

5. La persona destinataria de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto o similar, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, y las operaciones de ejecución material de la orden de ejecución. En los supuestos de ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la normativa tributaria y de recaudación, incluida la vía de apremio.

6. La Administración Pública podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, así como los principios y valores proclamados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, respecto de los riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos.

Las anteriores actuaciones se realizarán por la propia Administración que lo acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de las personas titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones, obras o construcciones, a los que girará los gastos producidos, los cuales podrán ser recaudados por la vía de apremio. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes jurídicos, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de orden de ejecución de acuerdo con lo previsto en la presente Ordenanza y Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 20. Ejecución forzosa.

El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución en el plazo concedido habilitará al Ayuntamiento a adoptar cualquiera de estas medidas de ejecución forzosa:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, cuyo coste podrá ser recaudado por vía de apremio.
- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las operaciones ordenadas, según informe técnico elaborado. 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.
- c) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 132 a 134 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, para la ejecución de actuaciones edificatorias.

- d) Expropiación del inmueble conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- e) Las demás previstas en la normativa aplicable.

Artículo 21. Ejecución subsidiaria.

1. En caso de ejecución subsidiaria el Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de contratación con persona o empresa capacitadas, repercutiendo el coste de dichos trabajos al obligado, pudiendo para ello utilizar la vía de apremio y/o generando las cargas registrales que procedan.
2. Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 87.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Artículo 22. Multas coercitivas.

1. Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones y en uso del mecanismo previsto en el artículo 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas previas a la ejecución forzosa, de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento 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.

2. La multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas.

CAPÍTULO VI. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 23. Incoación del expediente sancionador.

El incumplimiento de las obligaciones o prohibiciones contenidas en la presente ordenanza dará lugar a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, que se regirá por lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, así como en el Decreto 34/2011, de 26 de abril, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del mismo, con las especificaciones establecidas en el presente capítulo y en lo no dispuesto por éste por la normativa reguladora del procedimiento sancionador común.

Artículo 24. Clasificación.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.
2. Son infracciones urbanísticas muy graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento reiterado de las normas que afectan a la seguridad, salubridad y ornato de los solares, construcciones, edificaciones e instalaciones establecidas en la presente Ordenanza.

3. Son infracciones urbanísticas graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas que relativas a la seguridad, salubridad y ornato afectan a la salubridad y/o seguridad de las personas o bienes.

4. Se considerarán infracciones urbanísticas leves las infracciones urbanísticas a esta Ordenanza que no tengan carácter de muy graves o graves.

Artículo 25. Infracciones.

Constituye infracción a esta Ordenanza las acciones u omisiones que vulneren las obligaciones contenidas en esta Ordenanza, en concreto:

a). Las infracciones por incumplimiento de la obligación de limpieza de solares establecida en el artículo 9.2 de la presente Ordenanza.

b). Las infracciones por incumplimiento de la obligación establecida de protección con elementos resistentes que generen inaccesibilidad, etc., establecida en el artículo 9.4 de la presente Ordenanza.

c). Las infracciones por incumplimiento de la prohibición de arrojar residuos, establecida en el art. 10 de la presente Ordenanza.

d). Las infracciones por incumplimiento de la obligación de realizar cerramiento o vallado, establecida en el artículo 12 de la presente Ordenanza.

e). Las infracciones por incumplimiento de la obligación de reposición o reparación del vallado establecida en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

f). Las infracciones por incumplimiento de las condiciones de ornato establecidas en el artículo 16.3 de la presente Ordenanza.

g). Las infracciones por incumplimiento de las condiciones de seguridad establecidas en el artículo 16.1 de la presente Ordenanza.

h). Las infracciones por incumplimiento de las condiciones de salubridad establecidas en el artículo 16.2 de la presente Ordenanza.

i). Cuando un edificio de viviendas haya superado el plazo de ejecución de la obra y presente el incumplimiento de cualquiera de las cuestiones reflejadas en la Ordenanza.

j). Quien arroje residuos a solares o edificaciones.

k). Quien deteriore el ornato o la seguridad de una construcción y/o edificación o una instalación.

Artículo.- 26. Sanciones.

Las infracciones anteriormente tipificadas se sancionaran con las siguientes multas:

- a) Infracciones leves: Multa de 600 a 6.000 euros.
- b) Infracciones graves: Multa de 6.001 a 150.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: Multa de más de 150.000 euros.

Artículo 27. Pago de la sanción.

El pago de las multas o sanciones impuestas deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes desde el día siguiente al de la notificación de la misma. Si éste se abona en el plazo de 10 días, tendrá una reducción del 50% sobre la cuantía. Transcurrido el plazo máximo establecido sin efectuar el pago, la Administración procederá al cobro por la vía de apremio.

Artículo 28. Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador se regirá por lo regulado en el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del T.R.L.O.T.A.U. y en lo no dispuesto por éste por la normativa reguladora del procedimiento sancionador común.

2. Se tendrá en cuenta para graduar la cuantía de las multas la entidad del solar, construcción y/o edificación o instalación afectados, la peligrosidad o riesgo ocasionado, la trascendencia para la salubridad y la reiteración o reincidencia de la conducta, sin perjuicio de la aplicación de las demás circunstancias atenuantes o agravantes previstas en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha y en el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del mismo. De no apreciarse ningún agravante o atenuante, la sanción se impondrá necesariamente en su grado medio.

Disposición derogatoria: Quedan derogadas las disposiciones municipales que se opongan a lo establecido en la presente ordenanza.

Disposición final: La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el «Boletín Oficial» de la Provincia de Toledo y haya transcurrido el plazo de quince días hábiles desde dicha publicación, conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

**ANEXO I.
ORDENANZA GRÁFICA PARA CERRAMIENTOS Y VALLADOS**

