



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE SANTA OLALLA

Habiendo transcurrido el plazo de treinta días fijado para que pudiera ser objeto de reclamación el acuerdo provisional de la ordenación para la regulación de la siguiente Ordenanza: "Ordenanza municipal reguladora del deber de conservación de los edificios y construcciones de uso residencial", que fue aprobado por este Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 4 de octubre de 2021, sin que durante el mismo haya sido presentada reclamación alguna contra el mismo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 17 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se hace público que el citado acuerdo provisional ha quedado elevado a definitivo, siendo el texto de la Ordenanza el siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES DE USO RESIDENCIAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El deber de conservar y mantener los edificios, construcciones y terrenos es una obligación que inherente al derecho de propiedad, de tal modo que los titulares de los inmuebles deben hacer responsables de mantener aquellos en perfecto efecto de seguridad, salubridad e higiene, puesto que el abandono de los inmuebles, sin ser destinados al fin para que el fueron construidos (domicilio o alquiler), puede suponer que éstos sean ocupados por terceras personas que no cuenten con un legítimo derecho para ello, lo que supone para el resto de vecinos un situación de inseguridad y, muchas veces, de salubridad, ya que la vivienda ocupada, muchas de las veces, no cuenta con suministro de agua y energía eléctrica.

Ante estas situaciones, cada vez más frecuentes en nuestro municipio, se hace necesario, por lo tanto, asegurar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de la edificación residencial con y sin licencia de primera ocupación y minimizar la problemática detectada.

El deber de conservación, ya se encuentra regulado en el artículo 137 del 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, y en el artículo 63 del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que establecen:

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 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.

2. 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.

El Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, en su artículo 1, 1º y 3º habilita a los Ayuntamientos para intervenir en la actividad de sus administrados cuando se ponga en peligro la seguridad y la salubridad, así como cuando puedan existir incumplimientos de los derechos urbanísticos, entre los que se encuentran, como hemos dicho, el deber de conservación y mantenimiento de los edificios.

Por ello, es preciso regular a través de Ordenanza municipal, las medidas concretas para detener la problemática detectada dirigidas a los propietarios de la edificación residencial.

Artículo 1. Definiciones.

Vivienda: Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas y que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad que exija la normativa que regula la edificación, así como el programa mínimo previsto en las Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico de Santa Olalla.

Vivienda desocupada: Aquella que estando finalizada no se destina a la residencia habitual de sus titulares durante la mayoría del año, ni es usada como segunda residencia, ni al alquiler temporal o habitual.

Artículo 2

Los propietarios de inmuebles residenciales desocupados, personas físicas o jurídicas, tendrán las siguientes obligaciones:

- Mantener las viviendas en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad.
- Cuando se trate de viviendas carentes de licencia de primera ocupación, estarán obligadas a tomar las medidas necesarias de seguridad para que no se puedan habitar



c) Cuando se trate de viviendas que, aun contando con licencia de primera ocupación, se mantengan desocupadas deberán tomar las medidas necesarias de seguridad para que no se puedan habitar ilegalmente.

Artículo 3

Las medidas de seguridad a las que se refiere el artículo anterior, consistirán en tabicado de puertas y ventanas que impidan el acceso al interior, la contratación de seguridad privada, o cualquier otra que impida el uso de la vivienda a quien no posea título que lo habilite.

Artículo 4

En el caso de que a la entrada en vigor de esta Ordenanza alguna vivienda estuviera ocupada por personas que carezcan de título que los habilite para ello, el propietario deberá tomar, en el plazo máximo de dos meses, las medidas necesarias conducentes al desalojo de sus ocupantes al objeto de poder cumplir las obligaciones impuestas en el artículo anterior.

Artículo 5

En caso de no cumplir con el deber de conservación por parte del propietario, el Ayuntamiento podrá instar la ejecución forzosa de dichas medidas, de conformidad con lo previsto en el artículo 99 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, previa autorización judicial, en concreto:

1. La ejecución forzosa por las Administraciones Públicas se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

- a) Apremio sobre el patrimonio.
- b) Ejecución subsidiaria.
- c) Multa coercitiva.
- d) Compulsión sobre las personas.

Las medidas citadas en el artículo 4, de esta ordenanza, también podrán ser sustituidas por el otorgamiento de poder suficiente a favor del Ayuntamiento de Santa Olalla para poder llevar a cabo, a costa del propietario, estas medidas, incluso ante los Tribunales de Justicia.

INFRACCIONES Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 6. Infracciones por el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

La resolución por la que se declare el incumplimiento de las obligaciones citadas en el artículo 2 (deber de conservar o rehabilitar, o de tomar medidas de seguridad) habilitará al órgano competente para la incoación del procedimiento sancionador por la comisión de la infracción que corresponda, con arreglo a 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.

Artículo 7. Procedimiento sancionador.

La imposición de sanciones se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador conforme a lo dispuesto en el Capítulo VI del Título VII del 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.

Contra el acuerdo definitivo de la Ordenanza citada, los interesados podrán interponer recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contado a partir del día siguiente al de la publicación de este edicto en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo.

Santa Olalla, 3 de diciembre de 2021.-El Alcalde, Pedro Congosto Sánchez.

N.º I.-6002