



Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava
Pza. de España 1, 13260,
Bolaños de Calatrava, Ciudad Real
Tel/Fax: 926870027-48/926870169
www.bolanosdecalatrava.es
Registro de Entidades Locales Núm 01130230

Redacción vigente del texto de la presente Ordenanza, tras su aprobación definitiva publicada en el BOP N° 62 de fecha 23-05-2008, al no haberse presentado reclamaciones al acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno el día 08-02-2008.

Bolaños de Cva, a 20 de septiembre de 2013 LA
SECRETARIA

Fdo. Beatriz Launa Revilla

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES, Y DE MEDIDAS DE MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO PÚBLICO Y DECORO DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS.

CAPITULO I Disposiciones Generales

Artículo 1º.- La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 9 de la Ley del Suelo, 8/2007, de 28 de mayo, artículo 137 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, 1/2004, de 28 de diciembre, el artículo 5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por R.D de 17 de junio de 1955 y normas concordantes.

Artículo 2º.- Por venir referida a aspectos sanitarios, de seguridad y puramente técnicos, esta Ordenación tiene la naturaleza de Ordenanza de construcción o de "Policía Urbana", no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, pudiendo subsistir con vida propia al margen de los planes.

Artículo 3º.- A los efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de solares:

- a) Las superficies de suelo urbano aptas para la edificación por estar urbanizadas conforme a lo preceptuado en el artículo 173 apartado 3.2.5.2 de las Normas Subsidiarias Municipales.
- b) Las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no sean susceptibles de uso.

Artículo 4º.- Por vallado de solar ha de entenderse obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, limitada al simple cerramiento físico del solar.

CAPITULO II De la Limpieza de Solares

Artículo 5º.- El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelas, las obras y las instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 6º.- Queda prohibido arrojar basuras o residuos sólidos en solares y espacios libres de propiedad pública o privada.

Artículo 7º.-1. Los propietarios de solares deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedándoles prohibido mantener en ellos basuras, residuos sólidos urbanos o escombros.

2. Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de un solar y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquélla que tenga el dominio útil.

Artículo 8º.-1. El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previo informe de los servicios técnicos y oído el titular responsable, dictará resolución señalando las deficiencias existentes en los solares, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución.



Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava
Pza. de España 1, 13260,
Bolaños de Calatrava, Ciudad Real
Tel/Fax: 926870027-48/926870169
www.bolanosdecalatrava.es
Registro de Entidades Locales Núm 01130230

Redacción vigente del texto de la presente Ordenanza, tras su aprobación definitiva publicada en el BOP N° 62 de fecha 23-05-2008, al no haberse presentado reclamaciones al acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno el día 08-02-2008.

Bolaños de Cva, a 20 de septiembre de 2013 LA
SECRETARIA

Fdo. Beatriz Launa Revilla

2. Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las medidas precisas, el Alcalde ordenará la incoación del expediente sancionador, tramitándose conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo en vigor, con imposición de multa que será del 10 por 100 del valor de las obras y trabajos necesarios para superar las deficiencias. En la resolución, además, se requerirá al propietario o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado, a través de procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo vigente.

CAPITULO III

Del vallado de solares

Artículo 9º.- Los propietarios de solares deberán mantenerlos vallados, mientras no se practiquen obras de nueva construcción, por razones de salubridad y ornato público.

Artículo 10º.- La valla o cerramiento del terreno ha de ser de material opaco con una altura de dos metros, revocado y pintado, y deberá seguir la línea de edificación, entendiéndose por tal la que señala a un lado y a otro de la calle o vía pública el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse construcciones.

Artículo 11º.- El vallado de solares se considera obra menor y está sujeto a previa licencia.

Artículo 12º.-1. El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución del vallado de un solar, indicando en la resolución los requisitos y plazo de ejecución, previo informe de los Servicios Técnicos y oído el propietario.

2. La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada.

3. Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las obras, se procederá conforme a lo previsto en el art. 8º de esta Ordenanza.

CAPITULO IV

De las medidas de mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de terrenos, construcciones y edificios.

Artículo 13º.- Objeto.

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, respetando asimismo el plan de calidad estético-urbana de los edificios incluidos en el mismo, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. En particular, sin perjuicio de la obligación de efectuar las inspecciones técnicas periódicas previstas en la ley, en todo momento habrán de mantener las fachadas y elementos exteriores de los edificios en condiciones idóneas de seguridad pública y, en cuanto a conservación y ornato, en condiciones y aspecto análogos a los originariamente existentes en el momento de ejecución de la obra, de conformidad con lo determinado en el artículo 9 de la Ley del Suelo 8/2007, de 28 de mayo, y en el art. 140 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad urbanística de Castilla – La Mancha.

Artículo 14º.- Procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación.



Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava
Pza. de España 1, 13260,
Bolaños de Calatrava, Ciudad Real
Tel/Fax: 926870027-48/926870169
www.bolanosdecalatrava.es
Registro de Entidades Locales Núm 01130230

Redacción vigente del texto de la presente Ordenanza, tras su aprobación definitiva publicada en el BOP N° 62 de fecha 23-05-2008, al no haberse presentado reclamaciones al acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno el día 08-02-2008.

Bolaños de Cva, a 20 de septiembre de 2013 LA
SECRETARIA

Fdo. Beatriz Launa Revilla

El procedimiento para exigir a todo propietario la acreditación del cumplimiento del deber de conservación, seguridad y ornato público de los elementos exteriores de los edificios y del estado de conservación de la estructura, se podrá iniciar de oficio o a instancia de cualquier persona que tenga conocimiento del mal estado de conservación y/o seguridad del edificio.

A tal efecto, iniciado el procedimiento se requerirá al propietario la presentación del informe de inspección técnica del edificio, que deberá presentarse en el plazo de dos meses, salvo que se aprecien circunstancias de peligrosidad que justifiquen una intervención de carácter urgente.

Si dicho informe es favorable se procederá al archivo de las actuaciones practicadas.

Si el mencionado informe no es favorable y se deriva la necesidad de llevar a cabo obras de conservación y/o seguridad, el propietario previa la oportuna solicitud de licencia en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de entrada en el Ayuntamiento del informe de inspección técnica del edificio, deberá ejecutar las obras contenidas en el supuestos 4º y 5º del apartado VI del anexo y en los plazos que en la licencia se indiquen.

Si del informe de inspección técnica de edificios se deriva la necesidad de llevar a cabo obras y/o medidas de carácter urgente, se podrán realizar las mismas al amparo de una orden de ejecución, dictada por el Ayuntamiento previo informe urgente de los servicios técnicos municipales. En caso de incumplimiento de la mencionada orden de ejecución se procederá por parte del Ayuntamiento a la ejecución subsidiaria de dichas obras de acuerdo con lo establecido por la Ley 30/92, de 26 de noviembre, sobre régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Si no se presenta el informe de inspección técnica de edificios en los plazos señalados los servicios técnicos municipales podrán proceder a practicar la inspección del edificio y a emitir el informe correspondiente. En estos supuestos se procederá a practicar la liquidación de la tasa que tenga establecida el Ayuntamiento.

En caso que del informe señalado en el párrafo anterior resulte la necesidad de realizar obras de conservación, ornato público y/o seguridad, se actuará de acuerdo con lo previsto en los apartados precedentes para los informes no favorables.

La acreditación del cumplimiento del deber de conservación, seguridad y ornato público en todos los casos, se justificará también mediante la aportación del certificado final de obras emitido por el técnico director de las mismas.

Artículo 15º.- Consecuencias del incumplimiento del deber de conservación.

Podrá dar lugar a:

- La ejecución subsidiaria por parte de la administración municipal en caso de incumplimiento de lo previsto en los artículos precedentes.
- A la apertura de expediente sancionador de acuerdo con lo previsto en los artículos siguientes.

Artículo 16º.- Infracciones.



Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava
Pza. de España 1, 13260,
Bolaños de Calatrava, Ciudad Real
Tel/Fax: 926870027-48/926870169
www.bolanosdecalatrava.es
Registro de Entidades Locales Núm 01130230

Redacción vigente del texto de la presente Ordenanza, tras su aprobación definitiva publicada en el BOP N° 62 de fecha 23-05-2008, al no haberse presentado reclamaciones al acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno el día 08-02-2008.

Bolaños de Cva, a 20 de septiembre de 2013 LA
SECRETARIA

Fdo. Beatriz Launa Revilla

1. Las acciones u omisiones que infrinjan lo previsto en la presente Ordenanza y en la normativa municipal que la desarrolla generan responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de la exigible en la vía penal, civil o de otro orden en que puedan incurrir.

El informe de los servicios técnicos municipales tendrá valor probatorio, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos o intereses puedan señalar o aportar los administrados.

2. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Son infracciones leves:

- El incumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza que no se tipifican como graves o muy graves.

Son infracciones graves:

- Las infracciones leves cuando concurra la agravante de reincidencia.
- No presentar por parte del propietario en el plazo de 2 meses el informe de la inspección técnica del edificio requerido por el Ayuntamiento, salvo causa que justifique su demora.
- No solicitar la licencia de obras en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de la emisión del informe no favorable.
- No cumplir las instrucciones u observaciones del informe de la inspección técnica del edificio que afecten a la estructura, fachadas a espacios de uso público, interiores y medianeras, patios, cubiertas y azoteas y elementos anejos al inmueble.
- Obstruir la acción inspectora municipal no facilitando los medios necesarios para verificar los daños presumibles en el inmueble.
- El incumplimiento de las medidas cautelares acordadas por la administración municipal.

Son infracciones muy graves:

- Las infracciones graves cuando concurra la agravante de reincidencia.
- El incumplimiento del plazo otorgado por la administración municipal para la completa ejecución de las medidas de seguridad de carácter urgente ordenadas.

Artículo 17º.- Sanciones y su graduación.

Las infracciones tipificadas en el artículo anterior serán corregidas mediante la aplicación de las siguientes sanciones:

Infracciones leves, multa de 150 a 300 Euros.

Infracciones graves, multa de 300,01 a 900 Euros.

Infracciones muy graves, multa de 900,01 a 1.800 Euros.

Si durante la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, los responsables de la infracción cumplieren los deberes que imponen esta Ordenanza el importe de la sanción se bonificará en un 90%.

Artículo 18º.- Responsabilidad.



Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava
Pza. de España 1, 13260,
Bolaños de Calatrava, Ciudad Real
Tel/Fax: 926870027-48/926870169
www.bolanosdecalatrava.es
Registro de Entidades Locales Núm 01130230

Redacción vigente del texto de la presente Ordenanza, tras su aprobación definitiva publicada en el BOP N° 62 de fecha 23-05-2008, al no haberse presentado reclamaciones al acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno el día 08-02-2008.

Bolaños de Cva, a 20 de septiembre de 2013 LA
SECRETARIA

Fdo. Beatriz Launa Revilla

Son responsables de las infracciones las personas físicas o jurídicas así como las comunidades de bienes y similares que, por acción u omisión, hubiesen participado en la comisión del hecho infractor por cualquier título.

En los casos de fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal la responsabilidad, en todo lo que afecta a elementos comunes de los edificios, recaerá en la comunidad de propietarios de conformidad con las normas establecidas en la normativa reguladora.

Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador serán compatibles con la exigencia al infractor del cumplimiento de las medidas impuestas, obligación de restauración del bien protegido, desembolso de los costes de las actuaciones realizadas por la administración municipal y el resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubieran podido causar a la administración y/o a terceros.

Artículo 19º.- Medidas cautelares y de ejecución subsidiaria.

Sin perjuicio de las facultades sancionadoras, la administración municipal adoptará las medidas cautelares y complementarias precisas para la corrección de las anomalías detectadas en orden a garantizar las adecuadas condiciones, de seguridad de las personas y bienes.

Constituyen medidas cautelares y complementarias a tales efectos:

- La suspensión total o parcial en el ejercicio de actividades comerciales, industriales, profesionales y de servicio, autorizaciones, permisos, concesiones o cualquier otro título administrativo, así como de la habitabilidad del edificio, en tanto no se adopten las medidas correctoras propuestas por la administración municipal.
- El cese o clausura de la actividad en el supuesto de carecer de título administrativo habilitante para su ejercicio.
- Aquellas otras medidas que tengan por objeto conseguir los objetivos perseguidos por esta Ordenanza.

Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de las medidas correctoras, sin que se hayan realizado debidamente, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, a costa del responsable.

La prescripción de las infracciones y/o sanciones no afectará a la obligación de restaurar la realidad física alterada, ni de indemnizar por lo daños y perjuicios causados.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa de régimen local y cualesquiera otras disposiciones de carácter general, autonómico y/o municipal que resulten de aplicación.

Segunda. Quedan derogadas cuantas normas municipales de igual o inferior rango se opongan a la presente Ordenanza.

Tercera. La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real, al haberse dado



Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava
Pza. de España 1, 13260,
Bolaños de Calatrava, Ciudad Real
Tel/Fax: 926870027-48/926870169
www.bolanosdecalatrava.es
Registro de Entidades Locales Núm 01130230

Redacción vigente del texto de la presente Ordenanza, tras su aprobación definitiva publicada en el BOP N° 62 de fecha 23-05-2008, al no haberse presentado reclamaciones al acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno el día 08-02-2008.

Bolaños de Cva, a 20 de septiembre de 2013 LA
SECRETARIA

Fdo. Beatriz Launa Revilla

cumplimiento a lo dispuesto en el art 65.2 y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

ANEXO

INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

I.- DATOS DEL EDIFICIO

Uso dominante: Residencial Industrial Terciario Otros
Emplazamiento: Calle o Plaza
Referencia catastral
Fecha de construcción o rehabilitación integral

II.- DATOS DE LA PROPIEDAD

Titular: Titular único
Comunidad de propietarios
Sociedad
Otros
Representante: En calidad de:
NIF:
Dirección:
Población:

III.- DATOS DEL TECNICO INSPECTOR

Técnico:
Titulación:
Colegio profesional:
Nº colegiado:

IV.- ANALISIS DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE

(*) Supuestos de la inspección técnica de edificios

1º 2º 3º 4º 5º

1. Estructura

1.1. Muros

1.2. Pilares

1.3. Vigas

1.4. Forjados

1.5. Arcos/bóvedas

1.6. Escaleras

1.7. Soleras

1.8. Otros

2. Fachadas a espacios de uso público y patios

2.1. Estr. vuelos

2.2. Fábricas

2.3. Cornisas

2.4. Enfoscados

2.5. Aplacados

2.6. Pinturas

2.7. Canalón

2.8. Carpintería

2.9. Cerrajería

2.10. Otros

3. Cubiertas

3.1. Azoteas

3.2. Tejado



Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava
Pza. de España 1, 13260,
Bolaños de Calatrava, Ciudad Real
Tel/Fax: 926870027-48/926870169
www.bolanosdecalatrava.es
Registro de Entidades Locales Núm 01130230

Redacción vigente del texto de la presente Ordenanza, tras su aprobación definitiva publicada en el BOP N° 62 de fecha 23-05-2008, al no haberse presentado reclamaciones al acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno el día 08-02-2008.

Bolaños de Cva, a 20 de septiembre de 2013 LA
SECRETARIA

Fdo. Beatriz Launa Revilla

3.3. Otros

4. Elementos anejos al inmueble

4.1. Toldos

4.2. Antenas

4.3. Chimeneas

4.4. Máquinas

4.5. Rótulos

4.6. Mástiles

4.7. Otros

(*) Supuestos explicados en el punto VI

V.- VERIFICACIÓN DE INSPECCIONES EXIGIBLES POR OTRA NORMATIVA REGLAMENTARIA

Acredita inspección favorable

No acredita inspección favorable

No acredita inspección

Electricidad

Gas

Otras infraestructuras comunes

VI.- CONCLUSIONES SOBRE EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

Supuesto 1º:

No se detectan lesiones

Supuesto 2º:

Se detectan lesiones que no afectan a la seguridad constructiva

-Lesiones y patologías detectadas

Supuesto 3º:

Se registran síntomas que pudieran corresponder a la seguridad constructiva.

(No se han facilitado todos los medios necesarios para verificar las lesiones presumibles)

- Lesiones y patologías detectadas

Supuesto 4º:

Se detectan lesiones que afectan a la seguridad constructiva pero no requieren una reparación urgente.

- Lesiones y patologías detectadas

Supuesto 5º:

Se detectan lesiones que afectan a la seguridad constructiva que requieren una reparación urgente.

- Lesiones y patologías detectadas.

VII.- CONCLUSIONES DEL INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Favorable

No favorable

Se deriva la necesidad de llevar a cabo medidas complementarias de verificación.

Se deriva la necesidad de llevar a cabo obras de carácter no urgente.

Se deriva la necesidad de llevar a cabo obras y/o medidas de carácter urgente.

- descripción de las obras y medidas de carácter urgente

Observaciones complementarias

Los técnicos inspectores

Fdo.