



16472

**Ayuntamiento de Sepúlveda***ANUNCIO*

Por este Ayuntamiento se tramita expediente de licencia ambiental de vivienda de uso turístico en Calle Zumaque n.º 11 de Villar de Sobrepeña (pueblo agregado de Sepúlveda), promovido por D. José Félix Barrio Barrio (Expediente 166/2018).

En cumplimiento de lo establecido por el art.º 28 del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete el expediente a información pública durante el plazo de diez días hábiles, a contar del siguiente a la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que los que se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer puedan presentar las alegaciones que estimen pertinentes.

En Sepúlveda, a 16 de octubre de 2018.— El Alcalde, Ramón López Blázquez.

16478

**Ayuntamiento de Trescasas***ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL*

El Pleno del Ayuntamiento de Trescasas, en sesión ordinaria celebrada el día 15-10-2018, acordó la aprobación inicial del expediente de modificación de créditos n.º 3/2018 Modificación de créditos modalidad de suplemento de crédito con cargo a mayores ingresos del Presupuesto en vigor.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169.1 por remisión del 177.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, se somete el expediente a exposición pública por el plazo de quince días a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho Acuerdo.

En Trescasas, a 16 de octubre de 2018.— El Alcalde, Borja Lavandera Alonso.

16295

**Ayuntamiento de Turégano***ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA*

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de 20 de agosto de 2018, de este Ayuntamiento sobre la ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN DE TODO TIPO DE INMUEBLES Y DE DECLARACION DEL ESTADO RUINOSO DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES, cuyo texto íntegro se hace público en cum-



plimiento del artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

*ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN DE TODO TIPO DE INMUEBLES Y DE DECLARACION DEL ESTADO RUINOSO DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES*

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

*Capítulo I. Objeto, ámbito de aplicación, habilitación normativa y competencia*

1. Objeto y ámbito de aplicación
2. Habilitación normativa
3. Competencia

*Capítulo II. El deber de conservación de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones*

4. El deber de conservación
5. Actuaciones del deber de conservación
6. Alcance del deber de conservación
7. Determinación del coste de los trabajos y obras a realizar
8. Determinación del valor de sustitución del edificio, construcción o instalación
9. Determinación del límite del deber normal de conservación
10. Bienes protegidos por la normativa sectorial

*Capítulo III. Órdenes de ejecución del deber de conservación*

11. Iniciación del procedimiento
12. Procedimientos iniciados de oficio
13. Acta de comprobación e inspección
14. Medidas preventivas
15. Informe técnico
16. Trámite de audiencia
17. Propuesta de resolución
18. Resolución exigiendo el cumplimiento del deber de conservación
19. Notificación de la resolución
20. Clases de órdenes de ejecución

*Capítulo IV. Cumplimiento de las órdenes de ejecución del deber de conservación*

21. Obligados por las órdenes de ejecución
22. Cumplimiento de las órdenes de ejecución
23. Prórroga de plazos para el cumplimiento de las órdenes de ejecución
24. Verificación del cumplimiento de las órdenes de ejecución
25. Multas coercitivas ante el incumplimiento de las órdenes de ejecución

*Capítulo V. Incumplimiento de las órdenes de ejecución*

26. Incumplimiento de las órdenes de ejecución
27. Informe técnico
28. Trámite de audiencia
29. Propuesta de resolución
30. Resolución declarando el incumplimiento del deber de conservar
31. Notificación de la resolución, publicaciones y traslados

*Capítulo VI. Expedientes de declaración de ruina*

32. Supuestos de ruina
- Sección 1ª. Situación legal de ruina urbanística
33. Situación legal de ruina urbanística
34. Iniciación del procedimiento de declaración de ruina



35. Iniciación de oficio
36. Iniciación a instancia de interesado
37. Subsanción de la solicitud de declaración de ruina
38. Inspecciones municipales
39. Informe técnico
40. Relación de moradores y medidas de seguridad
41. Petición de informes y comunicaciones
42. Alegaciones
43. Dictamen pericial e informe jurídico
44. Trámite de audiencia y propuesta de resolución
45. Resolución del procedimiento de declaración de ruina
46. Notificación de la resolución
47. Plazo para resolver
48. Responsabilidades
49. Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad

*Sección 2.ª. Situación de ruina inminente*

50. Supuesto de ruina inminente
51. Inspección municipal
52. Resolución de ruina inminente
53. Demolición de la construcción, edificio o instalación
54. Notificación y comunicación de la resolución de ruina inminente
55. Cumplimiento de las medidas ordenadas

*Capítulo VII. Disposiciones comunes para todos los casos de incumplimiento de las órdenes de ejecución*

56. Multas coercitivas
57. Consecuencias de la declaración de incumplimiento
58. Procedimiento sancionador
59. Ejecución subsidiaria
60. Venta forzosa o sustitución forzosa

*Disposiciones adicionales*

- Primera. Órdenes de ejecución, licencias y declaraciones responsables de obras y usos
- Segunda. Propietarios de los inmuebles
- Tercera.- Afección real del inmueble al cumplimiento de las obligaciones e inscripción registral
- Cuarta. Deudas de derecho público
- Quinta. Actualización de las multas coercitivas
- Sexta.- Determinación alternativa de precios
- Disposición transitoria
- Disposición Derogatoria
- Disposición Final única. Entrada en vigor

**ANEXO. Características de los vallados:**

1. Característica de la valla de cerramientos no permanentes
2. Cerramientos permanentes de parcelas urbanas de edificación aislada y retranqueada
3. Vallados en suelo rústico, urbano no consolidado y urbanizable delimitado

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En nuestro municipio, como en tantos otros de la provincia y de la comunidad autónoma, encontramos numerosos solares, instalaciones y todo tipo de construcciones en un claro estado de abandono por sus propietarios y en distintos grados de deterioro arquitectónico.

Han contribuido a esta situación varios factores, entre los que destacan la emigración masiva, el envejecimiento de la población, la disminución del valor de todo tipo de inmuebles y el cambio de la



titularidad originaria por el fallecimiento sucesivo de miembros de las familias que a veces alcanza a la tercera generación. Este último hecho tiene especial relevancia en la práctica y se hace evidente en el quehacer cotidiano de la administración municipal. Las comunidades de herederos, a veces muy numerosas, no se aplican al cumplimiento de un deber que les resulta con frecuencia ajeno sentimental y/o geográficamente y oneroso económicamente. Pero a pesar de esta constatación, debemos sostener que los herederos no solo reciben el activo del caudal sino también sus cargas y responsabilidades salvo que de modo expreso y en documento público hayan renunciado a ellas.

Incumbe al Ayuntamiento, en ejercicio de sus competencias propias en materia de urbanismo, garantizar las condiciones de seguridad y salubridad de terrenos y edificaciones. Adecuar el entorno y el casco urbano al ambiente. Poner en práctica cuantas medidas sean necesarias a tal fin. Incluyendo la corrección de la mala apariencia y falta de ornato público que por una parte distrae el interés del turismo y de construcción de segundas viviendas, ejes ambos de nuestra precaria economía local.

Además la inactividad en estos casos provoca frecuentes quejas en los vecinos de los inmuebles afectados, casi siempre fundadas en todo o en parte.

La propiedad privada es un derecho constitucionalmente reconocido. El artículo 33 de la Constitución española, concisamente contiene tres reglas:

- El reconocimiento de dos derechos: "Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia".

- El límite de estos derechos: su función social.

- La garantía del equilibrio entre el derecho de los particulares y el interés general. Este equilibrio queda plasmado en el punto tercero del mismo artículo que obliga a respetar en todo caso el principio de legalidad en que ha de basarse toda actuación administrativa y a entregar la correspondiente indemnización (cuando se suprime este derecho).

La presente ordenanza está destinada a incidir en el cumplimiento de los deberes de los propietarios y a establecer el procedimiento que ha de seguirse para exigirlo garantizando así el principio de legalidad.

La exigencia a los particulares del cumplimiento de su deber, según se pone de manifiesto en la estructura de la presente norma, se lleva a cabo mediante una secuencia, una sucesión gradual de actos posibles, siendo su objetivo último que los propietarios ejecuten los actos necesarios por sí mismos y sólo cuando sea irremediable ejecutarlos el Ayuntamiento subsidiariamente.

Una vez detectado el incumplimiento, lo primero es requerir al particular para que cumpla. Si el particular hiciera caso omiso el Ayuntamiento intentará forzarle con la imposición de multas coercitivas de acuerdo con lo establecido en la ley de procedimiento administrativo común y en la legislación urbanística. Si esta medida compulsiva tampoco indujera al obligado al cumplimiento de su deber, y como quiera que el interés general debe prevalecer sobre el del particular, el ayuntamiento optará, en último término, por la ejecución subsidiaria de lo que ella misma ha ordenado sin haber obtenido respuesta.

Si la administración se viera obligada a esta ejecución subsidiaria deberá recobrar del obligado todos los gastos ocasionados. Para ello, y agotados los plazos de pago voluntario, podrá el Ayuntamiento iniciar la recaudación en la vía de apremio en los términos previstos en el reglamento general de recaudación; pero también, si así lo considera conveniente, por la enajenación o sustitución forzosa como alternativa a aquel procedimiento.

La recuperación de los costes ha de ser sin perjuicio del cobro de los demás conceptos que correspondan, tales como las antedichas multas, las sanciones derivadas del procedimiento sancionador, en su caso, y los demás tributos (tasas e impuestos) que se establezcan en las correspondientes ordenanzas fiscales relacionados con las obras que se realicen como consecuencia de las órdenes de ejecución.

## CAPÍTULO I

### OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, HABILITACIÓN NORMATIVA Y COMPETENCIA

#### **Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.**

1. La presente ordenanza tiene por objeto regular el deber de conservación que tienen los titulares de los terrenos, edificios, construcciones y todo tipo de instalaciones para mantenerlos en estado



de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, a fin de preservar o recuperar las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo.

2. También tiene por objeto definir los procedimientos de comprobación e inspección municipales tendentes a declarar, en su caso, el incumplimiento de aquel deber y ordenar la ejecución de las medidas necesarias, incluida, en su caso, la declaración de ruina.

3. La presente ordenanza tiene aplicación en todo el término municipal de Turégano.

#### **Artículo 2.- Habilitación normativa.**

La presente ordenanza se dicta al amparo de las siguientes normas:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/1999, de 18 de abril de Urbanismos de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, que aprueba su reglamento.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Turégano.

#### **Artículo 3.- Competencia.**

La competencia en materia urbanística viene atribuida al municipio por el artículo 132 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y 292 del RUCyL.

Dentro del municipio, el Alcalde, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local (LBRL), es el órgano competente para:

- Dirigir, inspeccionar e impulsar las actuaciones derivadas de la presente ordenanza (artículo 21.1.d).
- Sancionar las faltas de desobediencia a su autoridad o por infracción de las ordenanzas municipales incluida la presente (artículo 21.1.n).
- El otorgamiento de licencias. (21.1.q).

El Alcalde ejercerá estas competencias con la asistencia de los servicios técnicos que sean precisos y de los servicios jurídicos y generales de la organización municipal.

## **CAPÍTULO II**

### **EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES, EDIFICIOS E INSTALACIONES**

#### **Artículo 4.- El deber de conservación.**

El deber de conservación de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios está establecido en el artículo 8 de la LUCyL en los siguientes términos:

1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

- a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.
- b) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando:

1.º Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

2.º Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el art. 106.

c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y sectorial.

d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

2. El coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir los deberes citados en el apartado anterior corresponde a los propietarios, salvo en los siguientes casos:



a) Cuando de la normativa sectorial aplicable resulte que dicho coste deba ser sufragado de forma total o parcial por la administración pública o por entidades prestadoras de servicios.

b) En el caso del apartado 1.b), cuando se supere el límite del deber legal de conservación, sea:

1.º Porque el coste de los trabajos y obras supere la mitad del valor de reposición a nuevo del inmueble.

2.º Porque los trabajos y obras a realizar no sean autorizables conforme a la normativa urbanística en vigor, sin perjuicio de la obligación de ejecutar los que sean necesarios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del inmueble, en el caso de que el Ayuntamiento no opte por su demolición.

3.º Cuando el coste de los trabajos y obras a realizar exceda de los límites establecidos en el apartado anterior y no proceda la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente a aquel exceso.

El reglamento de urbanismo de Castilla y León desarrolla esta disposición de la ley en los artículos 11 a 19.

El P.G.O.U del municipio de Turégano establecen que las fachadas y edificios públicos y privados así como sus medianerías y paredes al descubierto deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Y que los propietarios están obligados a proceder a su revoco, blanqueado, o pintado, cuando lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico correspondiente. Y que todos los propietarios están obligados a conservar el edificio en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

El artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) establece, además de los requisitos básicos conforme a los cuales los edificios deben proyectarse y construirse, también los referentes al modo en que han de mantenerse y conservarse a fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la prección del medio ambiente.

Por último, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones tendentes al cumplimiento de los antes citados requisitos básicos.

#### **Artículo 5.- Actuaciones del deber de conservación.**

1. De acuerdo con el contenido legal de este deber, las actuaciones de conservación tendrán por objeto mantener todo tipo de inmuebles, edificios, construcciones e instalaciones en las condiciones mínimas de:

a) *Seguridad.* Para que no impliquen riesgo para personas y bienes. Requerirá la realización de las obras y trabajos necesarios a afianzamiento, refuerzo, o sustitución, de elementos dañados de la estructura, cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga y otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad, tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado.

Se deberán mantener los fondos, parcelas y terrenos a que afecte esta ordenanza debidamente desbrozados con eliminación de capa vegetal y de aquellos materiales inflamables o susceptibles de provocar incendios, debiendo además velar por la recogida y eliminación de dichos restos y materiales.

b) *Salubridad.* De forma que no atente contra la higiene y salud de sus usuarios. Requerirá la realización de obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta, o del terreno; y se deberán mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de servicio e instalaciones sanitarias de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.

c) *Accesibilidad física de los accesos, escaleras, barandillas, ascensores, y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción.* Requerirá la realización de trabajos y obras necesarios de manera que se conserven y mantengan en su correcto uso.

d) *Ornato público y decoro.* De manera que las fachadas no afecten a la imagen urbana. Requerirá el mantenimiento de fachadas y exteriores adecentados, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.



2. Las actuaciones de conservación en los terrenos, sean solares sin edificar, parcelas o espacios libres tendrán por objeto:

a) *Limpieza y salubridad.* Queda prohibido arrojar basuras o residuos sólidos en solares, terrenos, parcelas, y espacios libres de propiedad pública o privada. Los solares deberán estar permanentemente limpios de restos de poda, elementos vegetales o cualquier escombros que puedan producir problemas de salubridad o riesgo de incendio, es decir, libres de cualquier tipo de residuo, sin estancamientos de aguas y controlada su vegetación espontánea.

Quedan sujetas aquellas, parcelas, terrenos que se encuentren hasta 100m de casco urbano.

Cuando pertenezca a una persona o entidad el dominio directo del solar, terreno, parcelas, o espacio libre y a otra distinta el dominio útil, la obligación de limpieza recaerá, en primer lugar sobre aquella que tenga el dominio útil. Y subsidiariamente sobre el propietario.

En caso de no proceder a cumplir con lo anterior, se ejecutarán dichos trabajos por el Ayuntamiento a costa de los obligados y se procederá a la apertura del correspondiente expediente sancionador, de acuerdo con la normativa vigente.

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares únicamente serán objeto de comunicación previa antes de iniciar su ejecución, a los meros efectos de su constancia y posible control ulterior.

b) *Tratamiento de la superficie.* Se protegerán o eliminarán pozas, desniveles, y todos los elementos susceptibles de causar accidentes, así como encharcamientos que puedan afectar a terrenos, parcelas y espacios libres de propiedad pública o privada.

c) *Vallados.*

• Reglas generales.

El vallado del solar consiste en una obra exterior de nueva planta, limitada al simple cerramiento físico del solar por sus linderos, ya sea opaco o con elementos de cierre transparente, que sirven para delimitar o cerrar propiedades con respecto a parcelas colindantes, cualquiera que sean la titularidad y el uso a que se destina cada una de ellas. Tiene la consideración de obra menor.

Las condiciones estéticas de los cerramientos serán adecuadas al entorno en que se halle la parcela.

Será igualmente obligación del propietario la reposición del vallado cuando haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial. La reposición se ajustará a las normas contenidas en esta ordenanza.

Los vallados, cercados, muros, o cualquier otra forma de cerramiento, sea cual sea el lugar donde se encuentren o instalen, nunca podrán contener materiales cortantes o punzantes tales como el "alambre de espino", "vidrios", "pinchos", "filos", o materiales con efectos análogos.

• Solares urbanos. Para evitar el depósito de basuras, mobiliario, enseres, materiales y desperdicios en general en solares no edificados en suelo urbano, se establece la obligación de proceder a su vallado mientras no se realicen obras de nueva construcción, por razones de seguridad, salubridad y ornato.

Esta es una obligación independiente de la protección con vallado durante la ejecución de obras cuyas características dependerán de cada obra en particular y serán intervenidas y autorizadas simultáneamente con las obras a las que sirvan.

Considerando la distinta tipología de los distintos núcleos urbanos del municipio, el Ayuntamiento podrá eximir a los propietarios de la obligación de vallado, teniendo en cuenta las clasificaciones urbanísticas fijadas en el P.G.O.U, el emplazamiento de la parcela y las condiciones de uso de la misma.

• Excepcionalmente, en el entorno de los núcleos urbanos, el Ayuntamiento podrá exigir que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de suelo urbano y aquellos otros que no cuenten con aprobación definitiva de instrumento de ordenación más específico que les afecte. Esta medida afecta a suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables cuando lo aconsejen razones de seguridad, salubridad y/o ornato. O cuando cuenten con fachada a vía pública. O cuando cuenten con espacio libre público integrado en la malla urbana y quede acreditada la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la consecución de los fines perseguidos en la presente ordenanza en las condiciones señaladas en la misma en cuyo caso deberán demolerse si así lo acuerda el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.



El señalamiento de una alineación para estos vallados 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 de la parcela. Todo ello sin necesidad de expresa advertencia en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

- Características de los vallados. Las características generales de los vallados se ajustarán a lo dispuesto en el P.G.O.U.

#### **Artículo 6.- Alcance del deber de conservación.**

1. El deber de conservación alcanza hasta la realización de aquellos trabajos y obras cuyo importe no rebase la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente excluido el valor del suelo, 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.

2. El Ayuntamiento no podrá imponer al propietario la ejecución de actuaciones de conservación que excedan del referido límite. Si el propietario no quisiera realizarlas por el exceso, en tal caso, se arbitrarán las medidas pertinentes para la realización de las obras necesarias para el mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato necesarios, dejando pendientes las obras interiores para el restablecimiento del uso del inmueble.

Sólo por razones de interés general podrán imponerse actuaciones de conservación por encima del límite en cuyo caso deberá el Ayuntamiento costear el exceso. La declaración de interés general debe ser suficientemente motivada.

#### **Artículo 7.- Determinación del coste de los trabajos y obras a realizar.**

El coste de los trabajos y obras a realizar en los edificios, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con la base de precios del Instituto de la Construcción de Castilla y León o de los colegios oficiales de Castilla y León.

El coste de ejecución material de dichos trabajos y obras se incrementará con los gastos generales, beneficio industrial, honorarios profesionales, impuestos y tasas.

#### **Artículo 8.- Determinación del valor de sustitución del edificio, construcción o instalación.**

El valor de sustitución del edificio, construcción o instalación de nueva planta se obtendrá a partir de la aplicación del método de coste de referencia editado por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla y León una vez tipificado dicho edificio en función de la categoría de la tipología constructiva que tenga asignada en la ponencia de valores catastrales establecida por la Dirección General del Catastro.

#### **Artículo 9.- Determinación del límite del deber normal de conservación.**

A los efectos de determinar si el coste de los trabajos y obras a realizar supera el 50% del valor de sustitución del edificio, construcción o instalación, se utilizará la siguiente fórmula:  $Pr = Cx100 / V$ . Siendo: "Pr" el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de los trabajos y obras a realizar. "C" el coste de los trabajos y obras a realizar, conforme al artículo 6. "V" el valor de sustitución del edificio, construcción o instalación de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo, obtenido conforme al artículo 7.

#### **Artículo 10.- Bienes protegidos por la normativa sectorial.**

A los inmuebles protegidos por la legislación de patrimonio histórico u otras normas sectoriales que se encuentren en estado de ruina les será de aplicación lo dispuesto en dicha normativa sectorial o especial.

### **CAPÍTULO III**

#### **ÓRDENES DE EJECUCIÓN DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

#### **Artículo 11.- Iniciación del procedimiento.**

El procedimiento para el cumplimiento del deber de conservación de terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones se iniciará de oficio o a instancia de cualquier interesado.



Los procedimientos iniciados a instancia de interesado se tramitarán por las reglas generales de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas con las especialidades que imponga la Ley 5/1999, de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León y su normativa de desarrollo.

Los procedimientos iniciados de oficio se regirán por las normas establecidas en los artículos siguientes.

**Artículo 12.- Procedimientos iniciados de oficio.**

Los procedimientos que se inicien de oficio lo serán:

- a) Como consecuencia de la actuación de los servicios municipales que detecten la existencia de un incumplimiento del deber de conservación.
- b) Como consecuencia de informes técnicos evacuados por los servicios municipales en actuaciones programadas.
- c) Como consecuencia de denuncia.

**Artículo 13.- Acta de comprobación e inspección.**

De cada visita de comprobación o inspección se levantará acta sucinta en la que consten, al menos, los siguientes datos:

- Fecha y hora de la visita.
- Medidas de seguridad que, en su caso, haya adoptado la propiedad.
- Datos identificativos del inmueble.
- Personas intervinientes y o hechos ocurridos durante la visita.

El acta tendrá la consideración de documento público administrativo y gozará de presunción de veracidad.

**Artículo 14.- Medidas preventivas.**

Si como resultado de las comprobaciones se apreciara la existencia de un peligro grave e inminente, se adoptarán las medidas que se estimaren imprescindibles para evitarlo, bastando a tal efecto providencia de alcaldía.

**Artículo 15.- Informe técnico.**

Posteriormente, los servicios técnicos municipales redactarán informe técnico sobre el estado del inmueble, que incluirá al menos lo siguiente.

- Situación y régimen urbanístico del inmueble de acuerdo con las Normas de Planeamiento del Municipio.
- Descripción de los daños o deficiencia que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- Descripción de los trabajos y obras necesarias de las actuaciones de conservación para subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.
- Plazo de inicio y finalización de la ejecución de los trabajos y obra.
- Necesidad o no de dirección facultativa.
- Pronunciamiento sobre la existencia de ruina inminente, total o parcial y, en su caso, el desalojo.
- Datos identificativos del titular y domicilio a efectos de notificaciones.

**Artículo 16.- Trámite de audiencia.**

Instruido el procedimiento del modo definido hasta ahora, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se comunicará a los obligados abriendo el trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para que presenten las alegaciones que tengan por convenientes. Si hubiere riesgo en la demora por requerirse medidas de seguridad la resolución motivará la omisión del trámite de audiencia y ordenará la ejecución de las medidas de seguridad necesarias apercibiendo al obligado de la ejecución subsidiaria inmediata a su costa en caso de incumplimiento.

**Artículo 17.- Propuesta de resolución.**

Cumplido el trámite de audiencia, y previo informe técnico y jurídico sobre las alegaciones presentadas, en su caso, se redactará la propuesta de resolución.

**Artículo 18.- Resolución exigiendo el cumplimiento del deber de conservación.**

En el plazo máximo de seis meses, el órgano competente dictará mediante resolución la orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias para subsanar los daños o deficiencias que presente el inmueble en los términos establecidos en el informe técnico municipal.

**Artículo 19.- Notificación de la resolución.**

Dicha resolución será notificada al obligado, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la imposición de multas coercitivas, la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y la incoación del procedimiento declarando el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

**Artículo 20.- Clases de órdenes de ejecución.****1. Órdenes de ejecución de obras de conservación.**

El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación sobre edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren deteriorados o en condiciones deficientes para su uso legítimo

**2. Órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al ambiente.**

El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente. Estas obras y trabajos deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución del mismo a su estado originario o coadyuvar a su mejor conservación, teniendo en cuenta las normas estéticas contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

**3. Órdenes de ejecución que afecten a elementos sometidos a algún régimen de protección.**

Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico – artístico, las obras deben ser autorizadas por la administración competente en la materia.

**4. Órdenes que impliquen la colocación de andamios.**

Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, el propietario aportará, antes de su inicio, la hoja de encargo o documento similar de dicha instalación en el que conste la dirección facultativa.

**5. Órdenes que impliquen la ocupación de la vía pública.**

Si la obra requiere la ocupación de la vía pública con vallas, andamios u otras ocupaciones de similar naturaleza, el propietario aportará declaración a la Administración haciendo constar la longitud, ancho y altura de la zona a ocupar, así como la duración de la misma.

**6. Órdenes relativas a terrenos.**

Si la orden de ejecución de las obras comprende el vallado del solar, éste deberá realizarse conforme a la alineación oficial señalada en los planos de ordenación de los diferentes núcleos urbanos del municipio y las demás disposiciones contenidas en el P.G.O.U y en la presente ordenanza.

**CAPÍTULO IV****CUMPLIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN DEL DEBER DE CONSERVACIÓN****Artículo 21.- Obligados por las órdenes de ejecución.**

Los obligados por las órdenes de ejecución son los propietarios de los bienes inmuebles, salvo lo dispuesto para el caso de limpieza de solares, parcelas y terrenos en cuanto al titular del dominio útil y, en su caso, los titulares de derechos reales

En los edificios y construcciones protegidos por la legislación de Patrimonio Histórico, también estarán obligados por las órdenes de ejecución los poseedores y demás titulares de derechos reales.

**Artículo 22.- Cumplimiento de las órdenes de ejecución.****1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.**



2. Los obligados deberán abonar, en los términos que establezcan las respectivas Ordenanzas Fiscales Reguladoras, el impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, la Tasa por concesión de licencia de obras o declaración responsable de obras y usos, así como, en su caso, la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local.

3. Antes del comienzo de las obras deberá aportarse la hoja de encargo o documento análogo en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar, la fecha de inicio de las mismas, el presupuesto de ejecución material y, en su caso, la identidad de la dirección facultativa y, en el supuesto de que sea preciso proyecto de ejecución, un ejemplar del mismo visado por el Colegio Profesional correspondiente, a fin de comprobar el cumplimiento de los extremos contenidos en la orden de ejecución dictada.

4. Cuando, en función de la normativa vigente, las actuaciones requieran proyecto de ejecución de edificación, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado el certificado final de obras de edificación visado por el Colegio Profesional correspondiente así como presupuesto final de las mismas.

5. Cuando las actuaciones requieran dirección facultativa pero no proyecto técnico, una vez finalizadas las obras éstas se acreditarán mediante certificado de idoneidad de las obras y relación valorada de las obras ejecutadas.

6. Si no se hubiera exigido dirección facultativa, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

#### **Artículo 23.- Prórroga de plazos para el cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

1. Los obligados podrán solicitar una prórroga de los plazos de inicio o finalización establecidos por la resolución de la orden de ejecución, si las circunstancias de la obra lo exigen.

2. El acuerdo de ampliación deberá ser expreso y notificado al obligado.

3. La solicitud de la prórroga se formulará, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate.

#### **Artículo 24.- Verificación del cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

Una vez concluidas las obras, los servicios municipales verificarán mediante visita de inspección que las obras realizadas y la documentación aportada por los obligados se ajustan a lo ordenado.

#### **Artículo 25.- Multas coercitivas ante el incumplimiento de las órdenes de ejecución.**

Si el obligado no hubiere iniciado los trabajos y obras ordenados en el plazo otorgado para su inicio, o las paralice una vez iniciadas incumpliendo el plazo otorgado para su terminación, salvo prórroga concedida al efecto, o no las cumpla en los términos ordenados en la orden de ejecución, o no presente la documentación preceptiva, el Alcalde mediante resolución, le reiterará la orden incumplida y le impondrá, como medio de ejecución forzosa, hasta tres multas coercitivas por importe de 200, 300 y 500 euros respectivamente, otorgándole, en cada caso, un nuevo plazo de inicio y/o finalización de la ejecución de los trabajos para su cumplimiento.

### **CAPÍTULO V**

#### **INCUMPLIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

#### **Artículo 26.- Incumplimiento de las órdenes de ejecución.**

Expirado el plazo concedido para el cumplimiento de la orden de ejecución, y una vez impuesta la tercera multa coercitiva sin que el obligado haya iniciado o, en su caso, finalizado las obras ordenadas, el Alcalde podrá iniciar, de oficio o a instancia de interesado, el procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservación.

#### **Artículo 27.- Informe técnico.**

Los servicios técnicos municipales emitirán informe que deberá contener lo siguiente:

- Descripción del inmueble.
- Situación y régimen urbanístico del inmueble de acuerdo con las Normas de Planeamiento del Municipio.



- Datos identificativos del titular y domicilio a efectos de notificaciones.
- Descripción de la orden de ejecución dictada y transcurso del plazo incumplido para su ejecución.
- Presupuesto estimado de las obras necesarias de las actuaciones de conservación.

**Artículo 28.- Trámite de audiencia.**

Instruido el procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservar, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se dará traslado del informe a los propietarios, moradores y titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad y demás interesados concediéndoles un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para la presentación de alegaciones, documentos y justificaciones que estimen pertinentes en relación con el informe técnico.

Cuando no comparecieren en el expediente los propietarios o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa, será preciso recabar la intervención del Ministerio Fiscal en los supuestos y términos establecidos por la legislación de expropiación forzosa.

**Artículo 29.- Propuesta de resolución.**

Cumplido el trámite de audiencia, y previo informe técnico y jurídico sobre las alegaciones presentadas, en su caso, se redactará la propuesta de resolución.

**Artículo 30.- Resolución declarando el incumpliendo del deber de conservar.**

Apreciando el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, el órgano competente mediante resolución motivada declarará el incumplimiento del deber de conservar, podrá incoar el procedimiento sancionador y ordenará la ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber de conservar, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 60 de la presente ordenanza.

La resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar deberá ser dictada y notificada en el plazo máximo de seis meses desde la incoación del procedimiento, no pudiendo apreciarse dicho incumplimiento cuando concorra fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero.

**Artículo 31.- Notificación de la resolución, publicaciones y traslados.**

La resolución que ponga fin al procedimiento declarando el incumplimiento del deber de conservar se notificará al propietario y a todos los moradores del edificio aunque no se hubieran personado en el expediente, así como a los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad y demás interesados.

Asimismo, la resolución deberá publicarse en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia.

Una vez finalizado el procedimiento, los servicios municipales deberán remitir al Registro de la Propiedad copia de la resolución por la que se declara el incumplimiento del deber de conservar y la adopción de la medida frente al incumplimiento.

## CAPÍTULO VI EXPEDIENTES DE DECLARACIÓN DE RUINA

**Artículo 32.- Supuestos de ruina.**

Los supuestos de ruina se clasifican del siguiente modo:

- Ruina legal urbanística. En los supuestos de edificios cuya reparación no pueda ser ordenada por encontrarse las construcciones a las que afecta fuera de ordenación.
- Ruina económica. Cuando el coste del deber de conservación supera el 50% del valor actual del edificio, determinado conforme a la ley, excluido el valor del terreno.
- Ruina inminente, cuando el estado de deterioro del inmueble sea tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad un bien de interés cultural declarado o en proceso de declaración.

La ruina puede ser total o parcial, sin perjuicio del concepto urbanístico de unidad predial.

**SECCIÓN 1ª. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA****Artículo 33.- Situación legal de ruina urbanística.**

Conforme al artículo 323 del RUCyL, procederá la declaración de la situación legal de ruina, urbanística de una edificación, construcción o instalación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio, construcción o instalación de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

b) Cuando las obras necesarias para la seguridad de las personas y la estabilidad de la edificación no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación (artículo 185 RUCyL)

c) En los bienes de interés cultural, solo se considerará en estado ruinoso cuando hayan desaparecido todos los valores que llevaron a su consideración como bien cultural, de forma que no pueda intentarse ni siquiera su restauración.

**Artículo 34.- Iniciación del procedimiento de declaración de ruina.**

El procedimiento de declaración de ruina se podrá iniciar de oficio o a instancia de cualquier interesado.

**Artículo 35.- Iniciación de oficio.**

El Alcalde puede iniciar de oficio el expediente de declaración de ruina cuando se aprecie que un edificio, construcción o instalación pudiere encontrarse en alguno de los supuestos de ruina contemplados.

**Artículo 36.- Iniciación a instancia de interesado.**

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado, la solicitud deberá contener las formalidades previstas en el artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas y además reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Datos de identificación del inmueble.
- Año de construcción del edificio.
- Certificado de dominio y cargas del Registro de la Propiedad y documentación que acredite la titularidad del mismo.
- Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- Documento expedido por facultativo competente en el que se hagan constar:
  - Causas en las que se fundamenta la solicitud de ruina en el que se manifieste la relación de daños detectados en la construcción.
  - Planos debidamente acotados de planta o diferentes plantas de la finca, alzados y secciones representativas.
  - Cuadro pormenorizado de usos y superficies construidas por plantas y cuerpos constructivos.
  - Certificado con descripción y señalización de las condiciones de seguridad y habitabilidad, medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción y manifestación expresa de si el edificio ofrece garantías de seguridad para sus ocupantes y terceros.
- Acreditación de autoliquidación de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos.

**Artículo 37.- Subsanación de la solicitud de declaración de ruina.**

En caso de que la solicitud no reúna los requisitos señalados en el número anterior se requerirá al interesado para que, en el plazo no inferior a diez días ni superior a quince, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, indicándole que si no lo hiciera se le tendrá por desistido de la petición formulada, conforme a lo establecido por el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

**Artículo 38.- Inspecciones municipales**

1. Iniciado el expediente, los servicios de inspección municipal deberán visitar el inmueble a los efectos de comprobar si los daños, desperfectos y deficiencias del edificio, construcción o instalación permite tramitar el expediente de ruina de forma contradictoria o si, en virtud del estado del mismo, procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo de la totalidad o parte de sus dependencias.

La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno por los servicios técnicos durante la tramitación del expediente o hasta que conste la demolición o la rehabilitación del inmueble.

2. La propiedad del inmueble y sus ocupantes deberán facilitar a los servicios municipales el acceso a la totalidad del mismo y, en general, adoptar las medidas necesarias para permitir a éstos la obtención de datos para la emisión del informe técnico referido en el artículo siguiente.

**Artículo 39.- Informe técnico.**

En el informe técnico se hará constar los siguientes extremos:

- Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en el P.G.O.U de Turégano, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso se especificará el nivel de protección o si está en situación de fuera de ordenación. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.

- Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.

- Pronunciamiento sobre la seguridad del edificio y, en su caso, sobre la idoneidad de las medidas de seguridad adoptadas por la propiedad.

- Descripción de las medidas de seguridad a adoptar, en caso necesario, a la vista de los daños o deficiencias que presente el edificio.

- Pronunciamiento sobre si procede tramitar el expediente de declaración de ruina o procede la declaración de ruina inminente total o parcial y, en su caso, el desalojo.

**Artículo 40.- Relación de moradores y medidas de seguridad.**

El propietario estará obligado a facilitar la relación de moradores del inmueble y a adoptar, bajo dirección facultativa, las medidas de seguridad necesarias, que se ordenen por el órgano competente, para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o bienes, así como el deterioro incontrolado del inmueble hasta que recaiga resolución definitiva o hasta que conste la demolición, reparación o rehabilitación del inmueble.

**Artículo 41- Petición de informes y comunicaciones.**

En los expedientes que afecten a edificios catalogados o protegidos se solicitará dictamen al organismo estatal, autonómico o provincial competente sobre el alcance y las condiciones de las actuaciones a llevar a cabo sobre el inmueble de que se trate, conforme a la legislación urbanística aplicable.

En los expedientes de declaración de ruina sobre inmuebles declarados como bien de interés cultural, se dará traslado en el término de diez días a la Administración correspondiente, informándole asimismo de las obras y/o medidas de seguridad ordenadas y las adoptadas por la propiedad y se solicitará el preceptivo

**Artículo 42.- Alegaciones.**

Ordenado el procedimiento, se pondrá de manifiesto a los propietarios, moradores y demás titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes evacuados para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

Asimismo, se pondrá en conocimiento de todos los interesados su derecho a presentar informe contradictorio de facultativo competente designado por ellos acerca del estado del inmueble, con advertencia de que transcurrido el plazo concedido sin que se hubiese presentado se continuará la tramitación del expediente hasta su resolución definitiva.

**Artículo 43.- Dictamen pericial e informe jurídico.**

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales, en el plazo máximo de dos meses, previa inspección del inmueble, emitirán dictamen pericial e informe jurídico en el que se hará constar, entre otros, los siguientes extremos:

- Descripción del edificio.
- Situación y régimen urbanístico del inmueble de conformidad con lo dispuesto en el P.G.O.U de Turégano, determinando si está en situación de fuera de ordenación o si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección, en cuyo caso se especificará el nivel de protección. Asimismo, deberá indicarse si está declarado bien de interés cultural.
- Datos identificativos del propietario u obligado y domicilio a efectos de notificaciones.
- Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- Descripción detallada de los trabajos y obras necesarias para subsanar los daños o deficiencias detectadas y manifestación expresa sobre la necesidad o no de proyecto técnico para realizarlas.
- Plazo de inicio y finalización de la ejecución de los trabajos y obras.
- Presupuesto de las obras necesarias de las actuaciones de conservación conforme a lo establecido por el artículo 7 de la presente Ordenanza.
- Valor de sustitución del edificio de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de la presente Ordenanza.
- Determinación de la proporción porcentual entre el coste de las obras necesarias y el valor de sustitución del edificio conforme a lo establecido en el artículo 9 de la presente Ordenanza.
- Conclusión en la que se manifieste la concurrencia o no de la situación legal de ruina urbanística del edificio.
- Manifestación motivada sobre la apreciación o no de incumplimiento del deber de conservación.
- Propuesta de resolución que proceda conforme al artículo 44 de la presente Ordenanza.

El plazo para la emisión del dictamen pericial e informe jurídico y para la resolución del expediente quedarán interrumpidos durante el tiempo que medie entre la notificación a los interesados del requerimiento para que faciliten el acceso al inmueble y la posibilidad real de efectuar el reconocimiento de todas las dependencias de éste por los técnicos municipales.

**Artículo 44.- Trámite de audiencia y propuesta de resolución.**

Instruido el procedimiento, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se comunicará a los propietarios, moradores y demás titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, un trámite de audiencia para que, en el plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen contra el dictamen pericial y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Cumplido el trámite de audiencia, se redactará la propuesta de resolución.

**Artículo 45.- Resolución del procedimiento de declaración de ruina.**

La resolución del procedimiento contendrá motivadamente alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declaración sobre el incumplimiento o no del deber de conservar y declaración del edificio, construcción o instalación en situación legal de ruina urbanística.
- Declaración sobre el incumplimiento o no del deber de conservar y declaración de que el edificio, construcción o instalación no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

a) En ambos casos, la resolución determinará lo que proceda en relación con las medidas de seguridad necesarias, en su caso y, ordenará la realización de los trabajos y obras necesarios para subsanar los daños y deficiencias recogidos en el dictamen pericial de los técnicos municipales, con señalamiento de los plazos de inicio y finalización contenidos en el mismo.

**Artículo 46.- Notificación de la resolución.**

La resolución que ponga fin al procedimiento de declaración de ruina se notificará a todos los interesados personados en el expediente y a los moradores aunque no se hubieren personado en el mismo.

**Artículo 47.- Plazo para resolver.**

El plazo para resolver y notificar los expedientes de declaración de ruina es de seis meses desde la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del Ayuntamiento cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de interesado, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio.

Excepcionalmente, el plazo máximo de resolución y notificación podrá ser ampliado motivadamente de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

La declaración de la situación legal de ruina urbanística ha de ser expresamente declarada por el órgano competente. No obstante, cuando transcurriese el plazo para resolver, sin haberse notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

**Artículo 48.- Responsabilidades.**

La declaración administrativa de la situación legal de ruina urbanística o la adopción de medidas de urgencia adoptadas por el Ayuntamiento no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden en que hubiesen podido incurrir o les pudieran ser exigidas por negligencia o incumplimiento del deber de conservación que les correspondan.

**Artículo 49.- Inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad.**

Una vez finalizado el procedimiento, los servicios municipales deberán remitir, al Registro de la Propiedad copia de la resolución por la que se declare el edificio, construcción o instalación en situación legal de ruina urbanística.

**SECCIÓN 2ª. RUINA INMINENTE****Artículo 50.- Supuesto de ruina inminente.**

Conforme al artículo 328.1 del RUCyL procederá la declaración de ruina inminente de un inmueble cuando su estado de deterioro suponga riesgo actual y real para personas y cosas o ponga en peligro la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico.

**Artículo 51.- Inspección municipal.**

Conforme al mismo precepto, cuando como consecuencia de las comprobaciones realizadas por los servicios de inspección municipal se estimara que la situación del inmueble se encuentra tal estado, se evacuará informe técnico con propuesta de resolución prescindiendo del trámite de audiencia, dada la urgencia y peligrosidad de la situación de ruina inminente.

**Artículo 52.- Resolución de ruina inminente.**

El Alcalde, previo el informe técnico municipal del artículo anterior, dictará resolución del siguiente contenido:

- Declarar la ruina inminente del inmueble o parte de él.
- Adoptar las medidas urgentes e imprescindibles necesarias para impedir daños a personas y cosas o al bien de interés cultural de que, en su caso, se trate.
- Estas medidas urgentes pueden consistir en el apuntalamiento, el desalojo, y cualesquiera otras de similar naturaleza, que podrán extenderse a la demolición de la parte que sea indispensable para salvaguardar la seguridad de las personas. Se observara lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, si se tratase de bien de interés cultural de titularidad estatal, o del artículo 8 de la Ley 12/2002, de 11 de junio, si se tratase de un bien integrante del Patrimonio Cultural de Castilla y León y demás normativa de desarrollo y concordante.

**Artículo 53.- Demolición de la construcción, edificio o instalación.**

La demolición de un edificio, construcción o instalación, o parte del mismo, procederá cuando concurren los siguientes supuestos:

- a) Que la gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan sean de carácter irreversible.
- b) Que la ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulte inútil o arriesgada.
- c) Que la demora en los trabajos de aseguramiento o demolición implique un peligro real para las personas.

**Artículo 54.- Notificación y comunicación de la resolución de ruina inminente.**

La resolución que declare la ruina inminente de todo o parte del inmueble se notificará al propietario y a todos los ocupantes y moradores expresándose, en su caso, el plazo para el desalojo y la demolición del inmueble, con la advertencia, en caso de incumplimiento, de la adopción de la ejecución subsidiaria.

**Artículo 55.- Cumplimiento de las medidas ordenadas.**

El cumplimiento de las medidas ordenadas, incluida, en su caso, la demolición total o parcial del inmueble, corresponde a su propietario que deberá iniciarla en el plazo máximo de cinco días, salvo que hubiese ocupantes afectados. Dichos trabajos deberán llevarse a cabo bajo dirección facultativa colegiada, cuya identidad deberá comunicar al órgano que dictó la resolución en el plazo de cuarenta y ocho horas.

En el supuesto de que la construcción se encontrare ocupada por personas, la misma resolución que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. Deberá dejarse constancia en el expediente de la fecha en que se materializa el mismo a los efectos de inicio del cómputo del plazo cinco días para iniciar los trabajos de demolición.

Si hubiere oposición al desalojo, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y el desalojo del inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición y/o los trabajos y obras ordenadas una vez efectuado el desalojo.

**CAPÍTULO VII.****DISPOSICIONES COMUNES PARA TODOS LOS CASOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN****Artículo 56.- Multas coercitivas.**

1. Si el obligado no hubiere iniciado los trabajos y obras ordenados en el plazo otorgado para su inicio, o las paralice una vez iniciadas incumpliendo el plazo otorgado para su terminación, salvo prórroga concedida al efecto, o no las cumpla en los términos ordenados en la orden de ejecución, o no presente la documentación preceptiva, el Ayuntamiento recurrirá, en primer lugar, a las medidas coercitivas que la ley pone a su alcance a fin de obligar a su correcto cumplimiento. Son de aplicación el artículo 103 de la ley 39/2015, de 1 de octubre del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y el artículo 345 del Decreto 22/2004, RUCyL.

2. En expedientes de declaración de ruina se impondrán, como medio de ejecución forzosa, hasta tres multas coercitivas por importe de 200, 300 y 500 euros respectivamente, otorgando, en cada caso, un nuevo plazo de inicio y/o finalización de la ejecución de los trabajos para su cumplimiento. En el resto de los expedientes se impondrán las multas coercitivas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ordenanza.

3. Si razones de seguridad u otras hicieran inconveniente la demora de las actuaciones, será impuesta una única multa coercitiva con el plazo más corto que las circunstancias exijan antes de dictar la orden de ejecución subsidiaria prevista en el apartado siguiente. El importe de esta multa será de 1.000 euros.

**Artículo 57.- Consecuencias de la declaración de incumplimiento.**

La declaración del incumplimiento injustificado del deber de conservación o de las órdenes de demolición de construcciones, edificios o instalaciones declarados en ruina habilita para iniciar los siguientes procedimientos:

- Procedimiento sancionador.
- Procedimiento de ejecución subsidiaria.
- Procedimiento de venta o sustitución forzosa.

**Artículo 58.- Procedimiento sancionador.**

La resolución por la que se declare el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar 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 capítulo III del título IV de Ley 5/1999, de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 59.- Ejecución subsidiaria.**

1. En el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara la demolición y/o los trabajos y obras requeridos en el plazo ordenado, y tras haberse impuesto las multas coercitivas a que se refieren los artículos 25 y 56 anteriores sin haber conseguido el cumplimiento de las órdenes de ejecución, el ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

2. La ejecución subsidiaria a costa del propietario y bajo dirección de los técnicos municipales será el medio de ejecución forzosa que se adoptará cuando los trabajos y obras a realizar no rebasen el límite del contenido normal del deber de conservar.

3. Una vez dictada la resolución declarando el incumplimiento del deber de conservar y justificada la elección de la ejecución subsidiaria, los técnicos municipales redactarán un documento de ejecución que constará de memoria descriptiva de las obras a realizar, resumen de presupuesto por capítulos, plano de situación, planos de plantas con señalización de las zonas de actuación, planos de detalles constructivos, reportaje fotográfico y estudio de seguridad y salud. En dicho documento figurará también la identidad del contratista y la referencia al contrato que éste ha suscrito con el municipio.

4. El documento de ejecución deberá ser aprobado por el órgano competente antes del inicio de las obras, previo trámite de audiencia al obligado, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince. Con fundamento en dicho documento de ejecución, se practicará la liquidación provisional en concepto de ejecución subsidiaria.

5. Para la elaboración de este documento se podrán realizar las pruebas técnicas necesarias. No obstante, si se produjeran impedimentos de acceso por causas imputables al propietario o terceros con interés legítimo que limitasen la elaboración del documento de ejecución o el proceso normal de ejecución de las obras y, por tanto, la subsiguiente liquidación provisional practicada, siempre que de estos hechos quede constancia en el expediente, podrá ser elaborado un nuevo documento de ejecución cuando se facilite el acceso, habilitándose el supuesto excepcional para emitir una segunda liquidación cautelar complementaria.

Las pruebas técnicas, tales como calas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sean precisas realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes y que permitan elaborar un presupuesto objetivo de las obras se valorarán y liquidarán una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.

6. Cuando el Ayuntamiento adopte medidas de seguridad en ejecución subsidiaria, que por su urgencia, complejidad o desconocimiento del alcance real de los daños, no permitieran avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en el informe técnico la causa de esta imposibilidad y se notificará al propietario. En el supuesto de que la intervención tenga carácter de urgente, se podrá prescindir justificadamente del trámite de audiencia.

7. Una vez finalizadas las obras, se aportará al expediente la certificación final con estado de mediciones y precios unitarios y un documento técnico que constará de memoria descriptiva de las obras ejecutadas, planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra ejecutada quede perfectamente definida y reportaje fotográfico. De la certificación y el documento técnico se dará traslado al propietario concediéndole un trámite de audiencia, por plazo no inferior a diez días ni superior a quince y será objeto de aprobación por el órgano de contratación.



8. Si en el transcurso de las obras, por motivos técnicos debidamente justificados, es necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o de todas las viviendas de la finca, éstos deberán desalojarla siendo el coste de dicho realojo por cuenta exclusiva de los propietarios de la finca.

9. Igualmente, si por causas imputables a la propiedad o a los ocupantes del edificio, las obras se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares empleados será con cargo a la propiedad de la finca.

#### **Artículo 60.- Venta forzosa o sustitución forzosa.**

Cuando la demora no implique peligro, el Ayuntamiento podrá resolver, en lugar de la ejecución subsidiaria, la sujeción del inmueble a los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 109 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 327 y siguientes de su Reglamento.

#### **Disposiciones adicionales.**

**Disposición adicional primera.** Ordenes de ejecución, licencias y declaraciones responsables de obras y usos.

Todas las órdenes de ejecución reguladas en esta ordenanza equivalen a la concesión de licencia y/o declaración responsable de obra para realizar los trabajos ordenados, con independencia de que deban formalizarse y reglarse administrativamente sus condiciones y con independencia del pago de la tasa urbanística y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, a que quedan sujetas del mismo modo.

#### **Disposición adicional segunda. Propietarios de los inmuebles.**

1. Se entenderá por propietario o titular del inmueble, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la LUCyL, a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro. Para ello, si fuere necesario, se solicitará al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe.

2. Las referencias en la ordenanza a los "particulares" se entenderá también hechas a entes públicos cuando sean titulares de los inmuebles.

3. Cuando alguno o todos de los titulares sean desconocidos, o bien lo sea el lugar de su domicilio, las notificaciones serán practicadas conforme a lo dispuesto en el artículo 42 y 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Se notificarán a quienes sean conocidos en la forma ordinaria y mediante publicación en el Boletín Oficial del Estado en cuanto a otros posibles interesados.

4. Cuando sean varios los titulares designarán un representante para el seguimiento de las actuaciones.

#### **Disposición adicional tercera. Afección real del inmueble al cumplimiento de las obligaciones e inscripción registral.**

En virtud del artículo 106.4 de la LUCyL, las órdenes de ejecución comportan la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación del Estado.

#### **Disposición adicional cuarta. Deudas de derecho público.**

Todos los costes, gastos, tributos, multas y sanciones derivados de las actuaciones previstas en esta ordenanza serán a costa del responsable y serán exigibles en vía administrativa, incluida la vía de apremio.

#### **Disposición adicional quinta. Actualización de las multas coercitivas.**

Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatibles con ellas. Los importes de las multas coercitivas reguladas en la presente Ordenanza serán actualizados anualmente de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística o por el índice oficial que le sustituya, en un período de 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de la entrada en vigor de



la presente Ordenanza. Las nuevas actualizaciones a partir de la primera se realizarán sobre el importe anteriormente actualizado.

**Disposición adicional sexta. Determinación alternativa de precios.**

Si no existiese cuadro oficial de precios en la Comunidad Autónoma se aplicarán, en relación con las valoraciones de esta ordenanza, los precios que establezca el respectivo colegio oficial y, en otro caso, los precios estimados de mercado.

**Disposición transitoria.** Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza conservarán los trámites realizados, pero los subsiguientes se efectuarán de acuerdo con la misma.

**Disposición derogatoria.** Quedan derogadas cuantas normas municipales se opongan a la presente ordenanza.

**Disposición final.** La presente Ordenanza entrará en vigor el mismo día de su publicación íntegra en el BOP de Segovia y será de aplicación hasta su modificación o derogación expresa.

#### ANEXO DE CARACTERÍSTICAS DE LOS VALLADOS

El Ayuntamiento aprobará, en cada caso, la opción de cierre entre las varias posibles que se definen a continuación, sin perjuicio de autorizaciones de otras administraciones o entidades que en cada caso imponga la normativa sectorial.

*1. Características de la valla de carácter no permanente.*

Para que una parcela urbana se considere vallada, a los efectos de esta ordenanza, la valla debe reunir las siguientes características:

a) Se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas a vía pública o espacio libre público. Deberá ser coincidente con las alineaciones marcadas en los planos de ordenación del P.G.O.U o del planeamiento de desarrollo definido en Planes Parciales o Estudios de Detalle aprobados.

Conforme a lo establecido en el P.G.O.U:

**Artículo 152. Cierres de parcela.**

Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que se señalen en las ordenanzas, para evitar el acceso público al solar. El cercamiento deberá respetar las mismas condiciones de alineaciones que el resto de los usos, tal y como se dibujan en los planos de ordenación.

Cuando se produzca el derribo en cualquier finca, sin que se prevea construcción inmediata será obligatorio el cerramiento de la misma. Si no se ejecutase este cerramiento obligatorio, después de apercibido su propietario o representante, la será construida por la brigada municipal con cargo al propietario de la finca.

A los efectos de esta disposición, la referencia a la brigada municipal ha de entenderse como "ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento", sea directamente con sus medios, sea mediante la contratación de los trabajos a empresa externa por los procedimientos legalmente previstos.

b) Deberá efectuarse con materiales que cumplan lo dispuesto en los art. 146 a 151 del P.G.O.U, debiendo guardar una uniformidad con los cerramientos de su entorno.

c) Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento determinado por el P.G.O.U.

d) En función de la fachada concreta a vía pública en la que se sitúe el cerramiento, éste será el que se determine en el P.G.O.U.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos de cerramiento estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las construcciones de su entorno, con el fin de que no existan disonancias entre todos ellos.

Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento, sin sobresalir sobre el espacio público y estarán anclados al mismo. Deberán ser coherentes con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas.

Los materiales utilizados y su calidad se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

e) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los elementos o desperdicios.

f) Cuando tenga lugar la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación, que habrá de situarse en la alineación oficial.

g) Cuando tenga lugar la demolición de cualquier edificación, en el caso de que no se produzca la sustitución por una obra nueva, será obligatorio el cerramiento de la finca en los términos previstos en los apartados anteriores. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en los términos y en el plazo que se establezca en la licencia de obra en que se ampare la demolición. En ningún caso podrá ser superior a seis meses.

### *2. Cerramientos permanentes de parcelas urbanas de edificación aislada y retranqueada.*

Se entiende por cerramiento de parcela la implantación de elementos sobre los linderos físicos de los terrenos tendentes a definir sus límites con respecto a parcelas colindantes, cualquiera que sean la titularidad y uso a que se destina cada una de ellas.

Los cerramientos definitivos de fincas edificadas con arreglo al planeamiento deberán acomodarse a las condiciones constructivas y estéticas que se establezcan para cada caso por la ordenación detallada del ámbito de que se trate.

Al objeto de conseguir una mejor calidad ambiental y visual en las áreas a las que se refiere el presente apartado, el vallado del frente de las parcelas edificadas tendrá una altura determinada en el P.G.O.U.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

### *3. Vallados en suelo rústico, urbano no consolidado y urbanizable delimitado.*

En los terrenos clasificados por el P.G.O.U. como suelo rústico, suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables delimitado, salvo en fachada a vía pública o espacio libre público, únicamente se permitirán cerramientos de las características señaladas en el P.G.O.U. Se prohíbe en todo caso el cierre de dichas fincas con alambre de espino cuando las mismas sean colindantes con vías urbanas o rurales o en lugares en que así lo exija la seguridad o el tránsito de personas.

En el suelo rústico, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela solo podrán ser los determinados en el P.G.O.U.

Quedan totalmente prohibidos los materiales y soluciones de cierre potencialmente peligrosos ya definidos en apartados anteriores.

La parte opaca del cerramiento se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona. Quedan asimismo prohibidos los cercados de fábrica ajenos al paisaje agrícola y, en general, los que alteren la disposición actual de caminos y servidumbres y de otros elementos construidos del paisaje agrario y, en particular, los vallados de tipología urbana.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo 3,5 metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, que puede tener un ancho superior a 12 metros y sin perjuicio de lo establecido en el P.G.O.U. para los suelos rústicos con especial protección.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de 5 metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces, ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras. Todos los cierres que se ejecuten en la zona de policía de cauces públicos deberán contar con autorización del Organismo de Cuenta (Confederación Hidrográfica del Duero), así como de las condiciones para ejecutar el cercado o vallado, emitido por el Organismo Oficial Competente.

En la proximidad con carreteras estatales, de la Comunidad Autónoma, o provinciales, los cerramientos situados en la zona de afección de las mismas deberán contar previamente con la autoriza-



ción de la Administración que las gestiona, así como de las condiciones para ejecutar el cercado o vallado, emitido por el Organismo Oficial Competente.

En la proximidad con infraestructuras del sector ferroviario de interés general, los cerramientos situados en la zona de protección de las mismas, deberán contar previamente con la autorización de la Administración del Sector Ferroviario, así como de las condiciones para ejecutar el cercado o vallado, emitido por el Organismo Oficial Competente.

Los cerramientos de parcelas en suelo rústico con especial protección deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el P.G.O.U.

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos.

En Turégano, a 11 de octubre de 2018.— El Alcalde, Juan Montes Sacristán.

16302

#### *ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA*

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de este Ayuntamiento sobre la ORDENANZA FISCAL APLICABLE A LAS ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN DE TODO TIPO DE INMUEBLES Y DE DECLARACION DEL ESTADO RUINOSO DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento del artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

#### **ORDENANZA FISCAL APLICABLE A LAS ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN DE INMUEBLES Y DE DECLARACION DEL ESTADO RUINOSO DE EDIFICACIONES DERIVADAS DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y / O DE SU INCUMPLIMIENTO**

##### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

1. Habilitación normativa
2. Objeto y ámbito de aplicación
3. Hecho imponible
4. Exenciones y bonificaciones
5. Sujetos pasivos
6. Devengo
7. Gestión, liquidación y pago
8. Cuota tributaria

Disposición adicional primera. Normas de aplicación

Disposición adicional segunda. Modificaciones normativas.

Disposición Derogatoria

Disposición Final única. Entrada en vigor

##### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La presente ordenanza se refiere al establecimiento de tasas por la actividad técnica y administrativa de policía del deber de conservación y reparación de toda clase de bienes inmuebles, así como por la tramitación administrativa y ejecución subsidiaria, en su caso, y de venta o sustitución forzosa de obras relacionadas con los mismos.



La actividad administrativa de policía del deber de conservación y rehabilitación de bienes inmuebles, originada como consecuencia del incumplimiento de dichos deberes, da lugar a la actuación de servicios técnicos e inspecciones de urbanismo que el Ayuntamiento ha de contratar en el mercado de estos profesionales. Asimismo da lugar a la tramitación de expedientes administrativos, de distinta duración y diferente grado de complejidad, cuya finalidad es la de ofrecer las suficientes garantías jurídicas a los propietarios y demás interesados en el ejercicio por la Administración de las potestades conferidas a la misma por la vigente legislación urbanística. Todo esto obliga a la Administración Municipal a mantener y sufragar una estructura física, técnica y administrativa a estos fines.

Hasta ahora el coste correspondiente a la actividad municipal vinculada a esta área de intervención viene siendo sufragada en su mayor parte con otras fuentes de ingresos y, en definitiva, los costes son soportados por el conjunto de los ciudadanos.

Esta situación constituye en sí misma una incoherencia. Porque el propietario que cumple sus obligaciones y mantiene su patrimonio en condiciones urbanísticas adecuadas ha de solicitar o declarar las obras que realiza, encargando con frecuencia memorias o proyectos técnicos que ha de costear, y autoliquidando o liquidando las correspondientes tasas urbanísticas y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, así como someter sus actuaciones a la valoración técnica y jurídica de los servicios municipales.

Por el contrario, en los últimos años el Ayuntamiento ha tenido que intervenir ante la pasividad de propietarios que incumplen este deber durante largo tiempo, para evitar peligros, molestias, u otras circunstancias a las que un Ayuntamiento está obligado a poner fin, debe realizar varias visitas de comprobación e inspección, debe redactar o encargar la redacción de informes técnicos y memorias técnicas valoradas. Como quiera que no existe una regulación adecuada para estos supuestos, se concluye que, en lenguaje claro, resulta favorecido el que cumple con sus obligaciones sobre quien no lo hace.

De modo que, en justicia, deben repercutirse los costes sobre quienes, por incumplir con los deberes que les impone su estatus jurídico de propietarios de suelo y otros bienes inmuebles, los originan a la hacienda municipal.

Para esto es necesario el establecimiento de un sistema de tasas por dichos conceptos, de forma que sea el propietario incumplidor quien asuma, por una parte, los mismos costes que cualquier otro ciudadano que lleva a cabo una obra y, por otro lado, los costes de los servicios que han de implementarse para ordenarle la ejecución de sus deberes. En último lugar, todos los costes que vienen a sumarse cuando ha de ser la propia administración la que sustituya al particular en el cumplimiento del deber, ejecutando subsidiariamente su propia orden.

A los efectos, por consiguiente, de que la Administración Municipal pueda resarcirse de los costes directos e indirectos originados como consecuencia de estas actividades, se aprueba la presente ordenanza.

Se refiere tanto a los costes de Inspección propiamente dicha (diligencias, actas de inspección, investigaciones, informes, proyectos etc.), como a la tramitación administrativa de los expedientes, y a la actividad de los servicios generales cuando han de realizar actuaciones preventivas de seguridad. Tanto a la actividad de los empleados que ocupan puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de estas funciones como a los honorarios de aquellos otros a quienes por no ser posible su integración en la plantilla municipal deben contratarse sus servicios profesionales.

Teniendo en cuenta la relación intrínseca entre el hecho imponible definido en esta ordenanza y la regulación de otras tasas por actividades urbanísticas así como con el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, se incluye una disposición adicional segunda que modifica dichas normas, a la vez que se adecúa a la nueva regulación del régimen de declaración responsable que introdujo la legislación general en materia de urbanismo.

#### **Artículo 1.- Habilitación normativa.**

Los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española establecen que las Corporaciones locales podrán establecer y exigir tributos de acuerdo con la Constitución y las leyes y que las Haciendas Locales deberán disponer de los medios suficientes para el desempeño de las funciones que la Ley les atribuye; que se nutrirán fundamentalmente de tributos propios y de participación en los del Estado y de las Comunidades Autónomas.



Los artículos 105, 106 y 107 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local disponen que Las Haciendas locales se nutren, entre otros recursos, de tributos propios, que las Entidades locales tendrán autonomía para establecer y exigir de acuerdo con lo previsto en la legislación del Estado reguladora de las Haciendas locales y en las leyes que dicten las comunidades autónomas en los supuestos expresamente previstos en aquélla. Que la potestad reglamentaria de las Entidades locales en materia tributaria se ejercerá a través de ordenanzas fiscales reguladoras de sus tributos propios y de ordenanzas generales de gestión, recaudación e inspección. Que las Corporaciones locales podrán emanar disposiciones interpretativas y aclaratorias de las mismas. Que es competencia de las Entidades locales la gestión, recaudación e inspección de sus tributos propios, sin perjuicio de las delegaciones que puedan otorgar a favor de las Entidades locales de ámbito superior. Y que las Ordenanzas fiscales reguladoras de los tributos locales comenzarán a aplicarse en el momento de su publicación definitiva en el "Boletín Oficial" de la provincia, salvo que en las mismas se señale otra fecha.

El texto refundido de la ley de haciendas locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo regula lo referente a las ordenanzas fiscales de las entidades locales en sus artículos 12, 15, 16 y 17. Conforme a los cuales:

- Las entidades locales deberán acordar la imposición y supresión de sus tributos propios, y aprobar las correspondientes ordenanzas fiscales reguladoras de estos, por el procedimiento allí recogido que incluye aprobación inicial y publicación.

- La gestión, liquidación, inspección y recaudación de los tributos locales se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

- A través de sus ordenanzas fiscales las entidades locales podrán adaptar la normativa a que se refiere el apartado anterior al régimen de organización y funcionamiento interno propio de cada una de ellas, sin que tal adaptación pueda contravenir el contenido material de dicha normativa.

Los artículos 20 a 27 del propio TRLHL establecen el régimen jurídico básico de las tasas. Y su artículo 57 dispone que los ayuntamientos podrán establecer y exigir tasas, entre otros supuestos, por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia, según las normas contenidas en la sección 3.ª del capítulo III del título I de esta ley.

### **Artículo 2.- Objeto y ámbito de aplicación.**

1. El objeto de la presente ordenanza es:

a) La imposición de tasas por la tramitación de los expedientes regulados en la ordenanza de conservación de todo tipo de inmuebles y de estado ruinoso de construcciones, edificaciones e instalaciones.

b) La regulación de los componentes esenciales de dicha tasa y su procedimiento de gestión, liquidación y pago.

2. El ámbito de aplicación es todo el término municipal de Turégano.

### **Artículo 3.- Hecho imponible.**

Constituyen el hecho imponible de la tasa la actividad técnica y la actividad administrativa necesarias en la tramitación de expedientes conducentes a verificar el estado de inmuebles del término municipal a fin de ordenar su conservación, reparación, mejora y, en su caso, demolición. Se consideran inmuebles los solares o terrenos, las construcciones, edificaciones e instalaciones de todo tipo sean rústicas o urbanas ubicadas en el término municipal de Turégano.

También constituyen el hecho imponible de la tasa las actividades técnicas y administrativas necesarias para la sustitución del obligado (ejecución subsidiaria) en los casos de incumplimiento del deber de conservación.

Los costes de ejecución material de las actuaciones derivadas de lo anterior que deba llevar a cabo el Ayuntamiento no constituyen el hecho imponible de la tasa, sino un gasto que se soporta subsidiariamente por lo que no tiene naturaleza de deuda tributaria, aunque su reintegro se someterá igualmente al procedimiento de recaudación de los ingresos de derecho público.

Las multas coercitivas y sanciones que, en su caso, tengan causa en el incumplimiento por los particulares de las órdenes de ejecución en materia de conservación de inmuebles se rigen y ejecutan por sus procedimientos específicos.

**Artículo 4.- Exenciones y bonificaciones.**

Únicamente estarán exentas de las tasas previstas en esta ordenanza las actuaciones realizadas sobre inmuebles cuyo titular sea una de las entidades locales menores que integran el municipio de Turégano.

No se contempla ninguna bonificación.

**Artículo 5.- Sujetos pasivos.**

1. Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes:

a) Las personas físicas o jurídicas propietarias de los inmuebles a que afecten las órdenes de ejecución conforme a lo establecido en el artículo 21 y en la Disposición Adicional primera de la ordenanza municipal reguladora del deber de conservación que remite a la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Por consiguiente, se entenderá por propietario o titular del inmueble, a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro Inmobiliario.

b) Las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, General Tributaria: herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición.

c) Los sucesores de las personas físicas.

d) Los sucesores de las personas jurídicas y de entidades sin personalidad.

2. Cuando la Administración sólo conozca la identidad de un titular practicará y notificará las liquidaciones tributarias a nombre del mismo, quien vendrá obligado a satisfacerlas si no solicita su división. A tal efecto, para que proceda la división será indispensable que el solicitante acredite suficientemente la cotitularidad del inmueble así como la proporción en que cada uno de ellos participe en el dominio o derecho transmitido y facilite los datos personales y el domicilio de los restantes obligados al pago,

3. No obstante la división a que hace referencia el apartado anterior, la concurrencia de varios obligados tributarios en un mismo presupuesto de una obligación determinará que queden solidariamente obligados frente a la Administración tributaria al cumplimiento de todas las prestaciones, salvo que por ley se disponga expresamente otra cosa.

4. No perderá la condición de sujeto pasivo quien deba o pueda repercutir la cuota tributaria a otros obligados, salvo que la ley disponga otra cosa.

5. Es sustituto del contribuyente quien, por imposición de la ley y en lugar del contribuyente, está obligado a cumplir la obligación tributaria principal, así como las obligaciones formales inherentes a la misma.

6. Si la inspección se efectuase en virtud de denuncia de particulares, de resultar esta denuncia totalmente injustificada o carente de evidente fundamento según el informe de los servicios técnicos municipales, el importe de la tasa devengada correrá a cargo del denunciante.

**Artículo 6.- Devengo.**

1. Tasas por expedientes de comprobación que finalizan con una orden de ejecución sin declaración de ruina.

Se produce el hecho imponible y nace la obligación de contribuir, cuando se inicie de oficio o a instancia de parte la realización de la actividad administrativa determinada.

A estos efectos se entiende que se inicia la actividad, según los distintos supuestos contemplados en la ordenanza reguladora del deber de conservación:

a) En los procedimientos iniciados a instancias del interesado en la fecha de la presentación de la solicitud.

b) Si el procedimiento se inicia de oficio previa denuncia de terceros, en la fecha de la presentación de la denuncia que motive dicha de inspección.

c) En los restantes casos iniciados de oficio, cuando se realice la primera visita de comprobación, sea por los servicios técnicos sea por el personal municipal.

2. Tasas por expedientes de comprobación en que se inicia un expediente de declaración de ruina.

Se produce el hecho imponible y nace la obligación de contribuir cuando se dicta la resolución por la que se inicia el expediente de declaración de ruina.



3. Tasas por expedientes de comprobación en que se ordena la ejecución subsidiaria del deber de conservación o la venta o sustitución forzosa.

Se produce el hecho imponible y nace la obligación de contribuir cuando se dicta la resolución que ordena la ejecución subsidiaria o la venta o sustitución forzosa.

#### **Artículo 7.- Gestión, liquidación y pago.**

Las tasas se exigirán en régimen de liquidación que se remitirá al contribuyente junto con la resolución que corresponda en cada uno de los supuestos de los artículos anteriores.

Cuando se ordene la ejecución subsidiaria Ayuntamiento podrá practicar una liquidación provisional y exigirla antes del comienzo de dicha ejecución, junto con el resto de los costes, tasas e impuestos, que haya de pagar el sujeto pasivo a reserva de la liquidación definitiva.

Las tasas establecidas en esta ordenanza son compatibles con los tributos establecidos para los casos de solicitud de licencia de obra o régimen de declaración responsable (licencia urbanística e impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras) cuya exacción se efectuará conforme a lo establecido en sus propias ordenanzas reguladoras. Asimismo, la tasa por ocupación de vía pública, cuando sea necesaria para la ejecución de las obras de reparación o demolición, se regirá por su propia ordenanza reguladora, que corresponda.

No obstante, el Ayuntamiento puede practicar una única liquidación por todos los costes y conceptos tributarios relacionados con el mismo expediente.

#### **Artículo 8.- Cuota tributaria.**

##### **I.- Tasas Administrativas por tramitación.**

1. Comprobación de comunicaciones y actuaciones de limpieza de solares. 15,00 €

2. Procedimientos de conservación y vallado sin que concurra declaración de ruina iniciados de oficio o previa denuncia de terceros: 100,00 €.

Cuando el cumplimiento del deber de conservación se inste por el propio titular, se tramitará como los expedientes ordinarios de obra. A tal fin, el sujeto presentará su declaración responsable o solicitud de licencia, según corresponda, y no estará sujeto a la tasa contemplada en este apartado.

3. Procedimientos de declaración de ruina iniciados a instancia del titular:

a) Ruina inminente. 200,00 €

b) Ruina ordinaria o contradictoria: 300,00 €.

4. Procedimientos de declaración de ruina iniciados de oficio:

a) Ruina inminente: 400,00 €

b) Ruina ordinaria o contradictoria: 600,00 €.

5. Además de las tasas establecidas en los puntos 2, 3 y 4 anteriores de este artículo, cuando el obligado haya desobedecido la orden de ejecución y sea necesaria la tramitación del expediente de ejecución subsidiaria:

a) Procedimientos de ejecución subsidiaria de órdenes de conservación que no impliquen declaración de ruina: 100,00 €.

b) Procedimientos de ejecución subsidiaria de las órdenes que contenga la declaración de ruina inminente: 200,00 €.

c) Procedimientos de ejecución subsidiaria de las órdenes que contenga la declaración de ruina ordinaria o contradictoria: 200,00 €.

6. Expedientes de venta o sustitución forzosa: Además de las establecidas en los puntos 2, 3, 4 y 5 anteriores: 500,00 €.

##### **II.- Recuperación de costes sobre factura.**

A las tasas establecidas en el apartado I de este artículo, la liquidación que se practique contendrá la recuperación de todos los costes unitarios cuya justificación haya ocasionado el expediente:

a) Los gastos reales soportados de correo postal que haya originado el expediente.

b) Los gastos reales soportados de publicaciones que hayan sido necesarias en el expediente.

c) Los gastos reales soportados por la obtención de notas simples informativas y/o certificaciones registrales, actos de última voluntad, y, en general, todos aquellos que haya sido preciso recabar de otras entidades u organismos.



d) El importe de las facturas que haya sido necesario satisfacer a los técnicos urbanistas, arquitectos, ingenieros y similares, con IVA.

e) El importe de las facturas que haya sido necesario satisfacer a todo tipo de profesionales en la ejecución subsidiaria de las obras (coste de ejecución material, beneficio industrial y gastos generales, plan de seguridad, plan de eliminación de residuos, dirección de obra, y similares).

**Disposición adicional primera.** En lo no previsto expresamente en la presente ordenanza se aplicarán las disposiciones de la Ley 58/2003, de 18 de diciembre, General Tributaria y del Código Civil en cuanto a titularidad de los bienes, herencia y sucesiones, y demás normas que resulten de aplicación.

**Disposición adicional segunda. Modificaciones normativas.**

Modificaciones de la Ordenanza fiscal aprobada el 27 de noviembre de 2013, reguladora del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

- *El artículo 2. "Naturaleza y hecho imponible", queda redactado de la siguiente manera:*

*Artículo 2. Naturaleza y hecho imponible.*

El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier instalación u obra sometida al régimen de declaración responsable de obras y usos, o a la obtención de licencia urbanística haya sido o no haya sido obtenida, siempre que sea su recepción u otorgamiento competencia del Ayuntamiento.

Asimismo, constituyen el hecho imponible las actuaciones, obras e instalaciones, que se realicen en virtud de órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento en ejercicio de sus competencias de policía de la actividad urbanística y, en particular, las referidas al cumplimiento por los particulares del deber de conservación.

- *El artículo 5. "Sujetos pasivos", queda redactado de la siguiente manera.*

*Artículo 5. Sujetos pasivos.*

Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación y obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice la construcción, instalación u obra.

Son sujetos pasivos sustitutos del contribuyente quienes soliciten las correspondientes licencias, formulen las declaraciones responsables, realicen las construcciones, instalaciones u obras, o reciban una orden de ejecución conforme a la ordenanza municipal reguladora del deber de conservación de inmuebles, aun cuando dicha orden sea ejecutada subsidiariamente.

El Ayuntamiento podrá exigir del sustituto del contribuyente la identidad y dirección del contribuyente.

- *El artículo 10. "Devengo", queda redactado de la siguiente manera:*

*Artículo 10. Devengo.*

El impuesto se devengará:

En los casos de declaración responsable en el momento en que sea presentada.

En los casos de licencia, cuando esta se haya concedido.

En los casos en que no se haya presentado la declaración responsable o no se haya solicitado la licencia que sean en cada caso preceptivas o en que se haya denegado la licencia, se devengará el impuesto, a pesar de lo anterior, cuando se inicie la construcción, instalación u obra.

En los casos de órdenes de ejecución, incluidas las declaraciones de ruina, el impuesto se devengará en los momentos establecidos en el artículo 6º de la ordenanza fiscal aplicable a las actuaciones de conservación de inmuebles y declaración del estado ruinoso de edificaciones derivadas del deber de conservación y/o de su incumplimiento.



- *El artículo 11. "Gestión", queda redactado de la siguiente manera:*

Artículo 11. Gestión.

a) Los sujetos pasivos vienen obligados, en todo caso, a presentar ante el Ayuntamiento, al mismo tiempo que la declaración responsable o la solicitud de licencia, un presupuesto desglosado del coste previsto de ejecución. Cuando la obra requiera proyecto visado el coste previsto será el que en el mismo se consigne. Cuando no se requiera proyecto pero sí documento firmado por técnico competente, dicho documento incorporará el presupuesto. En los demás casos, a la declaración o solicitud se acompañará el contrato de obra, presupuesto conformado o cualquier otra modalidad contractual utilizada entre el dueño y el ejecutor de la obra o actuación.

b) A tenor de este presupuesto se practicará:

- En los casos de declaración responsable, autoliquidación de la tasa urbanística, impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras y, en su caso, tasa por ocupación de vía pública.
- En los casos de solicitud de licencia el Ayuntamiento practicará, en el momento de su otorgamiento, liquidación provisional por los mismos conceptos, a resultas de la liquidación definitiva que resulte cuando existan diferencias entre el coste previsto y el coste real final.
- El Ayuntamiento practicará liquidación, igualmente, en los casos en que no se haya presentado declaración o solicitud de licencia.
- La misma liquidación se practicará por la administración local cuando dicte órdenes de ejecución en materia urbanística.

c) Las ampliaciones y/o modificaciones de los proyectos, deben ser comunicadas al Ayuntamiento por el sujeto pasivo, a fin de poder rectificar las liquidaciones tributarias.

d) Cuando las cuotas contempladas en este artículo se deriven de alguna orden de ejecución las liquidaciones se practicarán en el mismo acto que las tasas establecidas en la ordenanza fiscal reguladora de las mismas.

**Disposición Derogatoria.** Quedan derogadas todas las disposiciones normativas municipales que se opongan a lo establecido en la presente ordenanza.

**Disposición Final única. Entrada en vigor.** La presente Ordenanza entrará en vigor el mismo día de su publicación integra en el BOP de Segovia y será de aplicación hasta su modificación o derogación expresa.

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín

En Turégano, a 11 de octubre de 2018.— El Alcalde, Juan Montes Sacristán.

16509

## **Ayuntamiento de Valdevacas de Montejo**

### *ANUNCIO DE APROBACION INICIAL DEL PRESUPUESTO, AÑO 2018*

Aprobado el Presupuesto de este Ayuntamiento para el ejercicio 2018, por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26-9-2018; De conformidad con lo dispuesto en el art.169.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se hallará expuesto al público en la