



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE ESCALONA

No habiéndose producido reclamaciones contra el acuerdo del pleno del Ayuntamiento, adoptado en sesión celebrada el 14 de abril de 2021, por el que se aprueba la Ordenanza urbanística reguladora del deber de conservación de la edificación residencial, tras su exposición pública ("Boletín Oficial" de la provincia de Toledo número 84, de 5 de mayo de 2021), a continuación se publica el texto íntegro de dicha modificación.

Lo que se hace público de conformidad con el artículo 49 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y 196.2 del Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El exceso de edificación residencial no finalizada, y la finalizada no ocupada, generan un problema de seguridad por su deficiente o nula conservación por parte de algunos propietarios, pudiendo generar focos de insalubridad, problemas de seguridad para viandantes y supone un aliciente para la ocupación ilegal por la facilidad de acceso a dichos inmuebles.

Se hace necesario, por lo tanto, asegurar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de la edificación residencial con y sin licencia de primera ocupación y minimizar la problemática detectada.

El artículo 137 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece que:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

No añadiendo nada nuevo el artículo 63 del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

Artículo 1. Definiciones.

Vivienda: Toda edificación destinada a la residencia de personas físicas o unidades de convivencia, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en que está situada y los anexos vinculados, siempre que tenga acreditado el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija esta Ley y la normativa que la desarrolle, y cumpla el uso social de aportar un espacio e instalaciones que permitan satisfacer las necesidades de habitación.

Uso adecuado de una vivienda: Es la utilización de la vivienda, acorde a su uso y función social, conforme a la relación entre su tamaño y características y sus usuarios o usuarias, de modo que no se produzcan situaciones injustificadas de vivienda deshabitada o sobreocupada

Vivienda desocupada: Aquella que, con licencia de primera ocupación, se mantiene sin ocupación efectiva para su uso como residencia de personas en la que se den las siguientes circunstancias:

–Que permanezca desocupada durante un plazo superior a seis meses sin causa justificada.

–Que la situación de desocupación hubiera sido declarada por el Ayuntamiento, previo expediente administrativo. A estos efectos, se llevarán a cabo los actos de instrucción necesarios y se dará audiencia a la propiedad, finalizando el expediente, en su caso, con una resolución de declaración de vivienda desocupada.

En el marco de la tramitación del citado expediente y sin perjuicio de cualquier otro medio de prueba admitido en derecho, se podrá tener en cuenta la información siguiente:

a) Los datos del padrón de habitantes y otros registros públicos de residentes u ocupantes.

b) Los datos de consumos de agua, gas, electricidad, así como otros de carácter fiscal como las tasas de recogida de basuras.

c) Las declaraciones o los actos propios de los titulares de la vivienda o del inmueble.

d) Los informes y comprobaciones de la Policía Local.



e) La negativa injustificada de la persona titular de la vivienda o del inmueble a facilitar las comprobaciones de la administración.

f) Los anuncios publicitarios.

Se entiende que todas las viviendas sin licencia de primera ocupación se encuentran en situación de desocupadas.

Todo ello sin perjuicio de la definición que se pudiera establecer por Ley.

Artículo 2.

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

a) Mantener las viviendas en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad.

b) Cuando se trate de viviendas carentes de licencia de primera ocupación, estarán obligadas a tomar las medidas necesarias de seguridad para que no se puedan habitar.

c) Cuando se trate de viviendas que, aun contando con licencia de primera ocupación, se mantengan desocupadas, tendrán las mismas obligaciones que en el apartado b).

Artículo 3.

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

Artículo 4.

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

Artículo 5.

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

INFRACCIONES Y REGIMEN SANCIONADOR

Artículo 6.

Infracciones por el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

La resolución por la que se declare el incumplimiento de las obligaciones citadas en el artículo 2º (deber de conservar o rehabilitar, o de tomar medidas de seguridad) habilitará al órgano competente para la incoación del procedimiento sancionador por la comisión de la infracción que corresponda, con arreglo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 7. Procedimiento sancionador.

La imposición de sanciones se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador conforme a lo dispuesto en el Capítulo VI del Título VII del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Escalona, 21 de junio de 2021.–El Alcalde, Álvaro Gutiérrez Prieto.

N.º I.-3228