

ORDENANZA REGULADORA DEL CENSO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS EN SITUACION DE ABANDONO Y DE LAS OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO, LIMPIEZA Y VALLADO DE LOS MISMOS

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), establece en su artículo 25 que los municipios ejercerán en todo caso competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las comunidades autónomas, en materias relativas al urbanismo, el medio ambiente urbano, la protección de la salubridad pública, lo que unido al artículo 84 del mismo cuerpo legislativo que habilita a los Ayuntamientos para intervenir la actividad de los ciudadanos a través de las ordenanzas establecen el marco competencial necesario para dictar el presente texto, en aras a sistematizar, concretar y desarrollar el contenido de la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones a mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público reconocido por el artículo 85 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU).

Hasta el momento, esta obligación legal de los propietarios de terrenos que como tal es exigible *per se*, contaba en la normativa municipal con una breve mención en la Ordenanza de limpieza viaria y de espacios públicos que fue derogada tras la aprobación de la Ordenanza municipal sobre promoción de conductas cívicas y protección de los espacios públicos de Tudela.

Siendo conscientes de que las malas condiciones de limpieza y mantenimiento conllevan efectos negativos tanto para la higiene pública y la imagen de la ciudad, en el caso de la ausencia de limpieza, pudiendo propiciar la creación de focos de plagas, la proliferación de animales, la emanación de olores, ... ; y para la seguridad y el paisaje urbano en el caso del insuficiente mantenimiento de edificios o la existencia de maleza descontrolada; se persigue una dignificación del espacio público a través de la concreción de los conceptos básicos a observar en aras a adecuar el mantenimiento, limpieza y vallado de solares y edificaciones a los estándares de calidad y exigencias para la óptima convivencia ciudadana.

Con el objetivo de mejorar y facilitar las labores de comprobación y control del Ayuntamiento, y de esta forma redundar en la protección del medio ambiente urbano se

plantea la creación de un Censo de solares y edificaciones en situación de abandono proporcionando una herramienta normativa que permita controlar el grado de cumplimiento del deber legal de conservación de los propietarios de inmuebles y solares recogido en la legislación, instar su cumplimiento y, en su caso, sancionar las conductas que afecten a la salud pública; de igual forma y en aplicación de los artículos 198 y 200 TRLFOTU y del Reglamento de Disciplina Urbanística se regula, en caso de resultar necesaria, el procedimiento para la ejecución subsidiaria.

Por último, y con intención de favorecer el cumplimiento de estas obligaciones descargando a la ciudadanía se habilitan dos sistemas de subrogación rogada por parte de la Administración una que implica una cesión temporal de la posesión del solar para que sea destinado a fines públicos, pasando a ostentar desde entonces la obligación de limpieza y mantenimiento el Ayuntamiento y otro en el que se traslada la realización de la ejecución de las labores de limpieza anual al propio Ayuntamiento mediante una sencilla solicitud y el abono de los trabajos.

En definitiva, se trata de, dentro de las competencias municipales y sin incrementar los deberes ya impuestos por la legislación a los propietarios o poseedores, proceder a la implementación de medidas para mejorar la gestión de la limpieza y conservación de solares y edificios en malas condiciones de mantenimiento tanto de propiedad pública como privada evitando así los efectos nocivos que una mala conservación y mantenimiento del entorno urbano tiene para la ciudad y sus habitantes.

I. CUESTIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

La presente ordenanza tiene por objeto la regulación de un censo municipal de solares y edificios en situación de abandono así como de la obligación de conservación de las parcelas, solares y edificios en situación de abandono del término municipal de Tudela, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, normalizando y concretando las cuestiones relativas a su limpieza, vallado y mantenimiento.

Artículo 2. Definiciones

2.1. Concepto de solares a efectos de la ordenanza

A los efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de solares, con carácter general, terrenos clasificados como suelo urbano, ya sea consolidado o no consolidado por el planeamiento, y de forma específica:

- 1) Cualquier superficie situada en el término municipal que esté urbanizada con arreglo a lo establecido por el Planeamiento General de Ordenación Urbana

- 2) Las parcelas no edificables por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento que no son susceptibles de uso adecuado que se ubiquen en el suelo urbano
- 3) Aquellos que, contando con licencia de obras en vigor, las mismas no se hayan iniciado en el plazo establecido para ello en la concesión de la licencia
- 4) Aquellos terrenos en los que, habiéndose iniciado obra, esta se encuentre parada y sin terminar, siempre que no se acredite la previsión de reanudar los trabajos en un plazo inferior a seis meses desde la paralización de los mismos
- 5) Los terrenos que se encuentren en proceso de adquirir la condición de urbanos por estar con un proyecto de urbanización en ejecución, cuando por cualquier circunstancia se encuentre parado dicho proceso

2.2 Concepto de parcela

Se entiende por parcela a estos efectos aquellos terrenos ubicados en el término municipal de Tudela que no se incluyan en ninguno de los supuestos necesarios para ser caracterizados como solares por esta ordenanza. Y en términos generales, los suelos clasificados por el PGOU como urbanizables y no urbanizables.

2.3. Concepto de edificios en situación de abandono a efecto de la ordenanza:

A los efectos de la presente ordenanza tienen la consideración de edificios en situación de abandono:

- 1) Los edificios que lleven sin uso más de 10 años.
- 2) Aquellos inmuebles que incumplan las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público mínimas exigibles., cuando así lo establezca un informe de los servicios técnicos municipales.
- 3) Edificaciones deficientes, entendiéndose por tales aquellas en las que concurren alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Edificaciones en las que haya desaparecido como mínimo el 50 % del volumen aprovechable de la construcción.
 - b) Edificaciones inhabitables en más de un 50 % de su capacidad, debido a su estado de conservación.

- 4) Edificaciones inacabadas, entendiéndose por ellas aquellas construcciones que hayan paralizado las obras la construcción una vez superado el plazo máximo de finalización establecido en la licencia o bien que estando finalizadas no hayan obtenido la licencia de primera ocupación.
- 5) Aquellas edificaciones sobre las que reiteradamente se haya incumplido las obligaciones dictadas en órdenes de ejecución dictadas para la conservación del inmueble.
- 6) Los inmuebles que hayan sido declarados en situación legal de ruina.
- 7) Aquellos edificios que, sin incurrir en su totalidad en las situaciones descritas en los apartados anteriores, contengan elementos, bien comunes bien privativos, que sí estén incluidos en alguno de los supuestos. En este caso, en el censo se especificará cuáles son las partes afectadas por la situación de abandono.

Artículo 3. Obligados

El deber de conservación y mantenimiento recogido en la legislación y en la presente ordenanza corresponde al titular del solar o, en su caso, a quien ostente el dominio legal útil del mismo si este no coincide con la propiedad.

En el supuesto de que resulte necesaria la intervención del Ayuntamiento ante posibles incumplimientos, este podrá requerir directamente al propietario si este no ha notificado, para su incorporación al censo, la existencia de un usuario, usufructuario o arrendatario. A los efectos de cualquier tipo de requerimiento por parte del Ayuntamiento relacionados con la presente ordenanza, se considerará propietario, salvo que se acredite debidamente otra titularidad, a quien figure como tal en el Registro de Riqueza Territorial.

Se entenderá obligado por igual a las personas tanto físicas como jurídicas y a las entidades de derecho público.

Artículo 4.- Competencia inspectora

La administración municipal ejercerá la labor inspectora y de vigilancia a fin de velar por el correcto cumplimiento de lo dispuesto en la presente ordenanza, sin perjuicio de lo cual la incoación de expedientes de limpieza y/o vallado podrá provenir de una denuncia.

A tal fin, podrá verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, requerir su realización e incluso efectuarlo en sustitución instando la ejecución subsidiaria.

El órgano competente para resolver sobre las cuestiones referidas en la presente ordenanza es el Alcalde.

II. DEL CENSO DE SOLARES Y EDIFICIOS EN SITUACION DE ABANDONO

Artículo 5.- Creación de un censo de solares y edificaciones

Para mejorar la sistemática del control del cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento de los inmuebles, el Ayuntamiento procederá a la elaboración de un censo con el objeto de incluir en él tanto solares como edificaciones que se encuentren en los parámetros de actuación de la presente ordenanza, al efecto de poder revisar de forma más efectiva el grado de cumplimiento de la misma así como determinar la persona obligada a ello.

En el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, los propietarios de solares o edificios afectados por la misma en aplicación del artículo 2, podrán, de forma voluntaria, presentar ante el Ayuntamiento los siguientes datos necesarios para su incorporación al Censo: ubicación, datos catastrales y registrales, naturaleza del bien (solar o edificación abandonada), régimen de titularidad o tenencia (identificación de usufructuarios, arrendatarios, etc. en su caso). Superado dicho plazo se completará de oficio con la información obrante en el Ayuntamiento de Tudela.

Artículo 6.- Contenido del censo

Este Censo recogerá, respecto de casa finca o inmueble, las siguientes circunstancias:

- Ubicación
- Caracterización del inmueble (naturaleza, destino, extensión breve descripción, ...)
- Datos catastrales y registrales
- Datos Identificativos del propietario y régimen de titularidad o tenencia en su caso (existencia de arrendatarios, usuarios, usufructuarios, etc.
- Notas sobre su estado de conservación
- Grado de cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato

El censo tiene carácter público en aquellos datos no afectos por la legislación sobre protección de datos vigente, lo que implica que resultará accesible la consulta sobre si un inmueble está incluido en el censo, si su titularidad es pública o privada y las cuestiones técnicas dependientes de la Administración, pero no así los datos personales de titularidad y tenencia.

Artículo 7.- Mantenimiento y actualización del censo

El censo será actualizado con periodicidad anual.

La inclusión en el mismo podrá efectuarse bien de oficio, bien por la aportación de los datos por parte del propietario o poseedor del bien inmueble. Si la iniciativa parte del Ayuntamiento, se notificará al titular la incorporación al mismo otorgándole un plazo de quince días para que comunique los datos pertinentes y, en su caso, alegue cuanto considere necesario.

III. DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y EDIFICACIONES EN SITUACION DE ABANDONO

Artículo 8.- Prohibición de arrojar residuos

Queda prohibido arrojar, verter, depositar, y en general toda actuación que implique el depósito de basuras, desecho o cualquier tipo de residuos en parcelas, solares, edificaciones o espacios libres de propiedad pública o privada.

Sin perjuicio de la obligación del propietario y/o poseedor de los inmuebles de mantener estos libres de desechos, quien arroje o deposite desperdicios será sancionado.

Artículo 9. Obligación general de mantenimiento y conservación.

En aplicación del artículo 85 TRLFOTU, los solares y construcciones deberán mantenerse en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar los trabajos que sean precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

9.1. Respecto de los solares

La materialización de esta obligación legal implica que los solares deban estar limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuo orgánico o inerte y sin vegetación espontánea o hierbas secas que pueda albergar animales o insectos, incrementar el riesgo de incendios o producir malos olores o emanaciones.

No se considerará incumplimiento de esta ordenanza el acopio o almacenamiento controlado de materiales en caso de que el solar en cuestión se declare como accesorio a una actividad económica. Este acopio que en cualquier caso será de materiales no combustibles ni generadores de olores ni emanaciones y deberá realizarse en cualquier caso ordenadamente de tal forma que se cumplan unas mínimas condiciones de seguridad, higiene, salubridad y prevención de contaminación deberá ser comunicado al Ayuntamiento de Tudela.

9.2. Respecto de las construcciones

Se entenderán como condiciones mínimas de conservación de las edificaciones en situación de abandono conforme a esta ordenanza, las siguientes:

1. Condiciones de seguridad.

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente.

Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos -perimetrales y de los huecos-, de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2. Condiciones de salubridad.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza suficiente.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

3. Condiciones de ornato.

Las fachadas con sus elementos exteriores e interiores, medianeras, vidrierías y huecos, vallas y cerramientos, de las construcciones deberán mantenerse adecentadas mediante la limpieza, integridad de sus revestimientos y materiales, pintura, etc.

Artículo 10.- Obligaciones de limpieza

En los solares y edificaciones objeto de esta ordenanza se deberá efectuar como mínimo una limpieza y/o desbrozado al año, teniendo que estar efectuada antes del 1 de junio de cada año.

Dicha limpieza comprenderá, como mínimo, la retirada de residuos orgánicos e inertes y la eliminación de vegetación espontanea o seca que pudiera existir en el solar o edificación.

Queda prohibida la quema de vegetación o residuos como sistema de limpieza de los solares y terrenos.

Si la situación de un solar o edificación o en cuestión lo precisa, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá requerir al obligado la adopción de medidas concretas de carácter extraordinario que excedan las de mera limpieza y adecuación anual. Esta obligación alcanzará por ejemplo la exigencia de desratización o desinsectación, desescombrado, drenaje, limpieza de sumideros, ... etc. en el caso de los solares o las de reparación, reposición o protección de elementos deteriorados en el caso de las edificaciones.

Artículo 11.- Requerimiento general

Para el nacimiento de esta obligación no será precisa una notificación personal dado que esta obligación es imputable al obligado con carácter general y sin necesidad de requerimiento previo, no obstante, el Ayuntamiento de Tudela a través del oportuno bando podrá disponer un recordatorio de la obligación de limpieza y desbroce antes de la fecha señalada en la ordenanza a modo de requerimiento general.

De igual modo y si las circunstancias lo aconsejan podrán realizarse bandos de requerimiento en este sentido de forma excepcional señalando el plazo que se estime oportuno para el cumplimiento de las obligaciones.

Artículo 12.- Notificación de la realización de operaciones de limpieza

Las operaciones de limpieza deberán ser comunicadas al Ayuntamiento mediante la presentación de una declaración responsable antes de iniciar su ejecución, indicando la fecha prevista para la misma, a los efectos de su posible control y ulterior constancia de su realización.

IV. SUPUESTOS DE SUSTITUCION VOLUNTARIA DEL OBLIGADO POR EL AYUNTAMIENTO

Artículo 13.- Solicitud de sustitución voluntaria por parte del Ayuntamiento

13.1. Sustitución Voluntaria para la limpieza de solares.

Aquellos obligados que lo deseen podrán solicitar al Ayuntamiento la realización de la limpieza y desbroce en sus solares por parte de este, en aras al cumplimiento de la presente ordenanza. A tal fin deberán presentar la consiguiente solicitud por escrito, antes del 15 de abril de cada año, con la correspondiente autoliquidación.

El precio público por la prestación de este servicio se liquidará en régimen de autoliquidación. Para su cálculo deberá tener en cuenta los metros cuadrados de la parcela/solar y los precios públicos aprobados al efecto por el Ayuntamiento (Norma reguladora precio público por servicios voluntarios de limpieza y desbroce de solares privados).

Finalizadas las labores, los servicios técnicos municipales evaluarán las actuaciones que haya sido preciso acometer y el tiempo de trabajo efectivo empleado para ello, procediéndose, en caso de que fuera necesario, a la liquidación definitiva por el coste real del servicio prestado.

13.2. Sustitución Voluntaria en las obligaciones referidas a edificaciones en situación de abandono

En el caso de actuaciones en edificios se presentará escrito comunicando la intención de que el Ayuntamiento de Tudela efectúe las labores precisas para dar por cumplidas las obligaciones de la presente ordenanza.

Recibida la solicitud, los servicios técnicos municipales evaluarán las condiciones del inmueble determinando qué actuaciones concretas son precisas y cuantificando las mismas

Comunicada esta al solicitante, éste contará con 15 días para presentar la solicitud de actuación definitiva autoliquidando la cuantía que haya sido fijada en el informe.

Finalizados los trabajos se realizará un informe para determinar el coste final de las actuaciones realizadas, justificando las posibles desviaciones a fin de que se pueda proceder, en su caso, a la liquidación definitiva.

Artículo 14.- Cesiones provisionales

Con el fin de evitar el deterioro de solares a causa del desuso, los propietarios de los mismos podrán convenir con el Ayuntamiento su cesión de forma provisional a fin de que sean destinados a espacios libres públicos, aparcamiento al aire libre o cualquier otro uso de interés público.

Presentada la instancia, si el Ayuntamiento lo estima adecuado aceptará la solicitud acondicionando el solar al uso para el que vaya a ser destinado asumiendo desde ese momento, y mientras subsista la cesión, el correcto mantenimiento del mismo.

Esta cesión se formalizará en un acuerdo que recogerá:

- El periodo mínimo que debe mantenerse la cesión en base al coste de adecuación al mismo.
- Se deberá señalar cuál es el uso concreto al que se va a destinar la parcela, resultando que el Ayuntamiento no adquirirá sobre ella ningún derecho más allá del mero uso para el destino especificado.

Al término del plazo mínimo podrán establecerse prórrogas indefinidas en la cesión. Superado el periodo establecido en el acuerdo, la iniciativa para la recuperación del uso y disfrute de la parcela le corresponderá al propietario quien lo solicitará al Ayuntamiento por escrito con una antelación mínima de 4 meses.

Finalizado el uso el cumplimiento de las obligaciones de limpieza y vallado recaerá nuevamente en la propiedad.

V. DEL VALLADO DE SOLARES Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

Artículo 15.- Obligación de vallado

Los propietarios de las fincas objeto de esta ordenanza deberán mantenerlas valladas en condiciones de seguridad. Esta obligación será independiente de la obligación del vallado del solar o parcela por ejecución de obras.

Cuando se proceda al derribo de un edificio, y hasta nueva edificación, el propietario o promotor deberá proceder al cerramiento del solar resultante en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la terminación del derribo. Se podrá eximir de la obligación de vallado a los propietarios de aquellos solares que, a juicio de los servicios municipales no sea aconsejable su cerramiento por sus características especiales, de situación y/o utilización.

Todos aquellos solares o edificios que a fecha de la aprobación de esta ordenanza estén vallados sin reunir las condiciones señaladas en la misma contarán con un plazo de 2 años para adecuarse a la misma.

Artículo 16.- Características del vallado

A efectos de determinar el tipo de vallado obligatorio se establecen las siguientes zonas:

- a) Zona de especial protección en la que se incluye el ámbito PEPRI, y las calles: Avenida de Zaragoza hasta el cruce con calle Almajares, Juan Antonio Fernández entre las calles Miguel Eza y la cuesta de la Estación, la Capuchinos y Pablo Sarasate.
- b) Resto de Tudela

Para que un solar se considere vallado a los efectos de la presente ordenanza, se requiere que la valla reúna las siguientes características generales:

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

- b) Contará con una altura mínima de 2 metros.
- c) Se colocará al menos una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.
- d) Se situará uno o varios puntos de evacuación de las aguas pluviales, en función de la superficie del solar, para evitar estancamientos de agua en el interior
- e) En todo caso, las características que deban reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso.

Como características específicas en función de la ubicación del solar:

- a) En las parcelas de uso residencial o servicios ubicadas en la Zona de Especial protección se deberá efectuar un cerramiento con fábrica de ladrillo, bloque o prefabricado de hormigón, terminado a buena vista. Todas las obras de fábrica, bloque o ladrillo cumplirán sus correspondientes normativas técnicas. En algún caso concreto y previa autorización del ayuntamiento se permitirá el cerramiento con materiales no opacos en parte o en su totalidad.
- b) Las parcelas ubicadas en la Zona Resto podrán efectuar cerramientos de tipo más ligero, con sus elementos fijados entre ellos y anclados al suelo. Preferiblemente se optará por cerramientos opacos de fábrica, si bien se permite el cerramiento a base de elementos metálicos en simple torsión o electrosoldados, todos ellos ejecutados conforme a normativa mediante elementos certificados CE y adecuados al uso previsto. En el caso de cerramientos metálicos se vigilará especialmente la presencia de vegetación en el borde de solar que pueda invadir a futuro la acera.

Todos los cierres tendrán la rigidez suficiente, tanto transversal como longitudinal, para evitar posibles desprendimientos de los mismos. Será obligación del propietario mantener el vallado o el cerramiento en condiciones de seguridad y ornato, debiendo proceder a su reposición o arreglo cuando haya sufrido deterioros o desperfectos que impidan su correcta función. Ningún cerramiento presentará riesgos de caída de elementos, elementos punzantes y salientes que puedan generar daño a los peatones.

Artículo 17.- Mantenimiento de edificios en situación de abandono.

Aquellos edificios que se encuentren en esta situación están obligados a realizar las labores de mantenimiento que resulten necesarias para garantizar condiciones de seguridad y salubridad y en este sentido, al menos, se procederá a proteger los huecos de fachada con sistemas que, siendo acordes con el entorno, impidan que sea posible arrojar desechos a su interior; se deberán prevenir y controlar posibles desprendimientos

de fachada, estructura o cuerpos volados; las cubiertas y aleros deberán mantenerse estables, y se evitará la acumulación de residuos y/o maleza en su interior.

El Ayuntamiento podrá requerir, previo informe de los servicios técnicos, la realización de actuaciones concretas para garantizar este mantenimiento de mínimos.

Artículo 18. Ornato de los elementos de protección

La malla de protección de andamios y fachadas de edificios en obras con licencias caducadas, así como las estructuras que se implementen para asegurar, apuntalar o proteger elementos en peligro de las edificaciones deberán ser de una estética acorde al entorno

Artículo 19.- Autorizaciones municipales requeridas.

Para proceder al vallado de un solar bastará con la presentación de una declaración responsable (licencia comunicada), en el supuesto de que el vallado que se efectúe no cumpla los condicionantes de esta ordenanza, esta declaración se considerará nula de pleno derecho a todos los efectos.

Para actuar en las edificaciones deberá solicitarse licencia. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos precisos y recibirá la tramitación prevista para licencias de obras menores o mayores dependiendo de la tipología a realizar

VI. OBLIGACIONES EN PARCELAS NO SOLARES

Artículo 20.- Limpieza de parcelas no solares

Las parcelas de suelo urbanizable y no urbanizable, si bien no ostentan la condición de solar, también deben conservarse en condiciones adecuadas de salubridad y ornato; a tal fin deberán efectuar limpiezas periódicas que eviten la acumulación de basuras, desperdicios, agua estancada, olores, etc.

Artículo 21.- Vallado de parcelas no solares

El vallado en estas parcelas no será obligatorio, no obstante, tienen la obligación de mantener la seguridad; por lo que en el supuesto en el que existan en la finca elementos potencialmente peligrosos como pozos, balsas, respiradores, desmontes, etc. deberán protegerse o señalizarse de forma adecuada.

VII. EJECUCION FORZOSA

Artículo 22.- Órdenes de Ejecución

En el caso del incumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente ordenanza; y sin perjuicio del expediente sancionador que en su caso corresponda, la inobservancia del deber de limpieza y vallado conllevará el dictado de una orden de ejecución para lo cual se sustanciará un expediente con los siguientes hitos:

1. Informe técnico de situación del solar.
2. Resolución de alcaldía o concejal delegado en el que dando una audiencia de 10 días a fin que puedan alegar lo que a su interés proceda, se requiera la actuación correspondiente en base a lo señalado en el informe. En esta resolución se indicará el importe previsto de la actuación y su plazo de ejecución indicando que en el caso de no atender de forma justificada a esta orden en plazo el Ayuntamiento podrá o bien proceder a su ejecución subsidiaria o bien imponer multas coercitivas
3. Transcurrido el plazo sin que se haya realizado la limpieza o sin que se haya presentado ningún escrito sobre el particular, se emitirá Resolución dictando la Orden de ejecución en la que se deberá:
 - Acreditar que el solar se encuentra en unas condiciones que incumplen el deber de conservación y que por tanto hay que proceder a su limpieza, desbroce, acondicionamiento, ... etc. o que carece de vallado adecuado.
 - Indicar en cada caso qué procede hacer.
 - Dar un plazo razonable para su ejecución.

Artículo 23.- Ejecución subsidiaria

El incumplimiento de las órdenes de ejecución facultará al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria, previo apercibimiento al interesado, en los términos del artículo 198.3 TRLFOTU; para ello se incoará el siguiente expediente administrativo:

1. Informe de los técnicos municipales sobre la situación del solar o edificación en el que se señalará a cuanta ascenderá, de forma estimativa, el coste del trabajo ordenado.

2. Notificación al interesado dándole audiencia por plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que en el plazo citado puedan formularse alegaciones o ejecutar la orden.
3. Transcurrido el plazo de audiencia, se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de terceros de conformidad con la normativa vigente en materia de contratación pública. El gasto que se genere se atenderá con cargo a la aplicación correspondiente del presupuesto municipal.

Cuando fuere procedente se deberá solicitar de la Autoridad Judicial, que contempla el Artículo 91 de la LOPJ.

Los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de solares o de ornatos de construcciones, serán a cargo del sujeto obligado y exigible por la vía de apremio administrativo, para ello se procederá a la liquidación definitiva mediante el siguiente procedimiento:

1. Resolución de alcaldía aprobando la liquidación correspondiente acompañada de la factura; en esta resolución se deberá hacer referencia al expediente de ejecución forzosa del que emana, al incumplimiento y sus consecuencias, y a la contratación de la empresa que haya sido necesaria manifestando el importe.
2. Notificación de dicha Resolución indicando cómo se puede hacer frente al pago y la indicación de que las deudas no satisfechas se exigirán por la vía ejecutiva.

La implementación de una ejecución subsidiaria supondrá el nacimiento de la obligación del pago de la tasa por ejecuciones sustitutorias y órdenes de ejecución regulada en la ordenanza 32 de Tudela.

Artículo 24.- Multas coercitivas

Discrecionalmente ante el incumplimiento de una orden de ejecución, y antes de iniciar la ejecución subsidiaria se podrá habilitar el mecanismo previsto en el artículo 103 de la de la 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, a través de la imposición de multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo durante un máximo de 12 meses en caso de que no se proceda a la ejecución requerida.

Artículo 25.- Trámite de urgencia

En caso de emergencia derivada de circunstancias de salubridad o seguridad incompatibles con el trámite ordinario, y previo informe de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento podrá realizar directamente la operación de limpieza o mantenimiento que resultase necesaria.

VIII.REGIMEN SANCIONADOR

Artículo 26.- Procedimiento sancionador

Para la determinación de que una concreta actuación es susceptible de infringir la presente ordenanza, su tipificación y la imposición de la sanción correspondiente se estará a lo dispuesto en la Ley 39/15 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas, como norma de carácter general, y el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido la de Ley foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo en aquello que se refiere al procedimiento específico; o aquellas normas que las sustituyan.

Artículo 27.- Tipificación de las sanciones

Constituyen infracción administrativa a esta ordenanza las actuaciones u omisiones que se enumeran a continuación Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Se considerarán infracciones leves:

- El incumplimiento de la obligación de mantener los solares y edificaciones limpios de desperdicios, basura, residuos, escombros, material de desecho, acopios descontrolados.
- La existencia en el solar o edificación de vegetación espontaneas o restos orgánicos y/ o minerales que puedan alimentar o albergar animales o plantas transmisoras de enfermedades o que produzcan olores.
- El estado de deterioro del vallado que haya sido construido conforme a la presente ordenanza.
- El incumplimiento de requerimientos para la ejecución de las labores ordinarias de limpieza y mantenimiento.

Se considerarán infracciones graves:

- Arrojar cualquier tipo de residuo a los solares vallados, ya sea por parte de la propiedad o de terceras personas.
- Mantener un solar u obra sin vallar conforme a lo establecido en la presente ordenanza.
- El incumplimiento de labores de desinsectación, desinfección y/o desratización u otro tipo de actuación cuando hay sido requerido de forma específica.
- El incumplimiento de los requerimientos municipales sobre corrección de deficiencias advertidas que suponga más de una infracción leve.
- El incumplimiento de una orden de ejecución.
- La comisión de tres infracciones leves en un año en el mismo solar u edificación.

Se considerarán infracciones muy graves:

- El empleo de la quema como sistema de limpieza de los solares y terrenos.
- El incumplimiento de los requerimientos municipales sobre corrección de deficiencias advertidas en los solares u obras que supongan más de una infracción grave o la conjunción de una grave y alguna leve.
- La comisión de tres infracciones graves en un año en el mismo solar u obra.

Además, se tendrán en cuenta las circunstancias que puedan agravar o atenuar la responsabilidad y las reglas para la aplicación de sanciones contenidas en la normativa aplicable.

Artículo 28.- Cuantía de las sanciones

Las infracciones tipificadas en la presente ordenanza, que no impliquen infracción urbanística, podrán ser sancionadas con las siguientes multas:

- Infracciones leves: de 300 hasta 750 euros.
- Infracciones graves: de 751 a 1.500 euros.
- Infracciones muy graves: de 1.501 a 3.000 euros.

Artículo 29.- Prescripción de infracciones y sanciones

En aplicación del régimen general del art 30 L 40/15 los plazos de prescripción son los siguientes:

- Infracciones:
 - Leves 6 meses
 - Graves 2 años
 - Muy graves 3 años
- Sanciones:
 - Por faltas leves: un año
 - Por faltas graves: dos años
 - Por faltas muy graves: tres años

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

DISPOSICION FINAL

La presente ordenanza, de conformidad con el artículo 70.2 LBRL, entrará en vigor, tras la correspondiente tramitación de la misma, a los 15 días de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.