



## **ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EL VALLADO Y APROVECHAMIENTO DE SOLARES Y TERRENOS.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La presente Ordenanza se redacta en ejercicio de la potestad reglamentaria local al objeto de evitar al vecindario, por un lado, las nefastas consecuencias de la inobservancia ciudadana de las mínimas condiciones de ornato público, seguridad y salubridad en los terrenos y solares, frecuentemente invadidos por roedores, insectos, escombros y malas hierbas; y de solucionar, por otro, el problema del estacionamiento de vehículos en la zona urbana ante la gran demanda de aparcamiento y la insuficiencia de espacios habilitados al efecto.

Estas cuestiones venían reguladas de manera insuficiente, con anterioridad, en la vigente Ordenanza municipal sobre vallado y/o aprovechamiento de solares, que queda derogada en el momento de la entrada en vigor de la presente. En concreto, la Ordenanza que se deroga no contempla un expreso régimen sancionador ni define mecanismos de ejecución forzosa como la ejecución subsidiaria o las multas coercitivas, omitiendo la existencia de huertos urbanos.

Asimismo, con esta nueva regulación la Corporación se adapta plenamente a las exigencias de la nueva normativa urbanística (Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana-en adelante LOTUP).



### **TITULO I.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.**

1.1 Constituye el objeto de la presente Ordenanza concretar y desarrollar el deber de los propietarios de terrenos, edificios y construcciones de realizar los trabajos y obras precisas para conservar o restablecer en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitan obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio, manteniéndolos en condiciones de seguridad y salubridad tanto de las personas como de las cosas, accesibilidad, ornato público y decoro, mediante el vallado de los solares y terrenos y la conservación del patrimonio inmobiliario y el paisaje urbano o natural.

1.2 A estos efectos, se regulan en la presente norma los procedimientos encaminados a hacer efectiva la exigencia del deber de conservación de los inmuebles, de conformidad con la normativa urbanística vigente.

##### **Artículo 2. Control de los deberes de conservación y restablecimiento.**

1. La vigilancia y control del cumplimiento de los deberes de conservación y restablecimiento corresponde a los servicios de inspección municipales competentes.



2. El órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los procedimientos incoados de oficio o a solicitud de persona interesada.

## **TITULO II.**

### **LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS**

#### **Artículo 3. El deber de conservación de solares y terrenos.**

1.- Los propietarios de solares y terrenos deberán observar en todo momento los preceptos establecidos en la Ordenanza municipal de convivencia ciudadana, con la obligación, en particular, de mantenerlos libres de matas, matorrales, basuras, deshechos y residuos y en las debidas condiciones de higiene, salubridad y ornato público. Todo ello sin perjuicio de las acciones que, en materia de desinfección de los mismos, ordene periódicamente el órgano municipal competente.

2. Estas actuaciones de conservación incluirán:

a) Vallado: En los términos del artículo 4 de la presente Ordenanza.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles y todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidente.

c) Limpieza y salubridad: Los solares deberán estar permanentemente limpios y desprovistos de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada.

3. Se entiende por solar las parcelas que reúnan las características establecidas en el artículo 177 de la LOTUP, o normativa equivalente.

4. El incumplimiento de este deber podrá dar lugar a la preceptiva orden de ejecución y, en su caso, a la ejecución forzosa e incoación del correspondiente procedimiento sancionador, en los términos de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 4. El vallado de terrenos y solares.**

1. A los efectos del vallado, se distinguirá entre zona residencial consolidada, zona urbana residencial no consolidada y terrenos en suelo urbanizable no programado, suelo no urbanizable y resto de suelos.

2. Zona urbana residencial consolidada:

Todos los solares y terrenos enclavados dentro de la zona urbana residencial consolidada, cuando tales parcelas tengan fachada a una o más vías públicas o particulares que estén urbanizadas, así cuando tengan al menos los servicios municipales de alumbrado, encintado de aceras y afirmado, deberán ser cercados con una valla.

Este vallado deberá realizarse mediante pared ciega de obra (bloque de hormigón, ladrillo cerámico, etc) con una altura mínima de 1,80 metros y máxima de 2,20 metros, y que por



cercar al frente y los demás lados o parte posterior del terreno cuando estos dieren a interior de manzanas, impida el acceso al solar de personas y animales.

### 3. Zona urbana residencial no consolidada:

Los solares y terrenos ubicados dentro de la zona urbana residencial no consolidada, cuando presenten problemas de seguridad, salubridad e higiene, deberán ser limpiados y vallados mediante un zócalo ciego de obra (bloque de hormigón, ladrillo cerámico, etc) de una altura mínima de 60 cm y máxima de 100 cm, y hasta una altura máxima de 2 metros con valla metálica o celosía.

4. Terrenos en suelo urbanizable no programado, suelo no urbanizable y resto de suelos. Cuando existan razones de seguridad, salubridad o quejas vecinales y previo informe técnico, o se solicite por los propietarios, se vallarán estos terrenos con valla metálica diáfana en su integridad, con una altura mínima de 1,60 metros y máxima de 2,20 metros.

Se permitirá, en casos justificados, un zócalo ciego con una altura máxima de 40 cm. La distancia del vallado a caminos y vías pecuarias será la regulada en el PGOU vigente.

5. Excepcionalmente los solares y terrenos que presenten especiales características tanto de superficie como de uso, o cualquier otra circunstancia, podrán quedar exentos de su vallado y de la aplicación de esta Ordenanza siempre que así lo decida el Ayuntamiento, de manera justificada.

### **Artículo 5.- Exención de vallado y acondicionamiento de solares y terrenos para aparcamiento municipal y huertos urbanos.**

1. Con el fin de regular y mejorar el tráfico urbano y, concretamente, facilitar el aparcamiento de vehículos, el Ayuntamiento, con el consentimiento expreso de la propiedad de los solares y terrenos, podrá acondicionarlos para uso de aparcamiento con carácter temporal, previo informe técnico de seguridad del terreno y necesidad de aparcamiento en la zona, y siempre y cuando las circunstancias así lo aconsejen. En estos supuestos la propiedad quedará eximida de su obligación de vallado y mantenimiento de la parcela mientras se utilice para aparcamiento público por el Ayuntamiento, pero continuará asumiendo la responsabilidad de seguridad que el solar pudiera presentar.

2. El acondicionamiento temporal de terrenos privados para uso de aparcamiento público y la exoneración de vallado y mantenimiento de los mismos a sus propietarios se realizará mediante acuerdo administrativo. Dicho acuerdo quedará supeditado al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

-La recuperación del uso y disfrute del uso del solar por parte de la propiedad se hará efectiva previa solicitud expresa de los propietarios, con una antelación mínima de tres meses, plazo que dispondrá el Ayuntamiento para dejar libre de vehículos la parcela.

-Una vez finalizado el uso de aparcamiento, la propiedad quedará sujeta a la obligación de vallado y mantenimiento de la parcela en los términos de la presente Ordenanza.

3.- Podrá aplicarse el régimen establecido en los anteriores apartados del presente artículo, para su destino a huertos urbanos con exoneración de vallado, en relación con aquellos



solares y terrenos que reúnan las condiciones apropiadas para la práctica agrícola, o que por la planeidad del terreno, la adecuación de la tierra, las infraestructura de riego o cualquier otra circunstancia posibiliten este destino previa ponderación discrecional por esta Corporación.

### **TITULO III**

#### **DE LA ORDEN DE EJECUCION**

##### **Artículo 6. De los sujetos obligados.**

1.- Serán sujetos obligados, a efectos de la exigencia de los deberes previstos en este Capítulo:

-Los propietarios singulares de los inmuebles afectados, siendo su responsabilidad solidaria cuando concurren varios propietarios, en cuanto a la propiedad particular de la que son titulares y mediante la responsabilidad a prorrata, respecto a los elementos comunes del inmueble, sin perjuicio de que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.2 b) de la Ley de Propiedad Horizontal, los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

-Las comunidades de propietarios legalmente constituidas.

-Las Administraciones Públicas, en lo que respecta a aquellos inmuebles de su titularidad.

2.- Las órdenes de ejecución se dirigirán y notificarán a los propietarios catastrales de los inmuebles, sin perjuicio del requerimiento municipal, cuando proceda, para la acreditación de la titularidad registral de los mismos.

##### **Artículo 7. Clases de órdenes de ejecución.**

1. Las órdenes de ejecución que puede ordenar la Corporación para el cumplimiento de los deberes de conservar o restablecer la legalidad vulnerada, son las siguientes:

- a) De limpieza, retirada de escombros, hierbas y rastrojos y adecentamiento general de parcela.
- b) De vallado de solares y terrenos.
- c) De retirada de carteles, grafitis, paneles publicitarios u otros elementos impropios del inmueble.
- d) Cualesquiera otras que se deriven de la normativa que resulte de aplicación.

##### **Artículo 8. Iniciación del procedimiento de orden de ejecución.**

1. El procedimiento se iniciará de oficio a instancia de cualquier interesado, como consecuencia de:

- a) La propia iniciativa del órgano competente, en virtud de los informes evacuados por los



servicios técnicos municipales en el marco de las inspecciones que realicen.

b) A petición razonada de otros órganos.

c) Por denuncia, poniendo los hechos en conocimiento del Ayuntamiento.

2. La incoación del procedimiento se acordará cuando, una vez efectuadas las actuaciones previstas en el artículo siguiente, se aprecie la necesidad de exigir a los propietarios el cumplimiento de sus obligaciones de conservación en el marco de la presente Ordenanza.

### **Artículo 9. La Inspección Municipal.**

Cuando concurra cualquiera de los supuestos previstos en el artículo anterior y con anterioridad al acuerdo, que en su caso, dé lugar a la incoación del procedimiento, los servicios técnico municipales deberán girar visita de inspección a fin de comprobar de manera fehaciente la situación y estado físico de los mismos.

### **Artículo 10. Informe técnico municipal.**

1. De cada visita de inspección se emitirá el correspondiente informe técnico o acta de inspección por los servicios técnico-municipales, firmada por técnico competente, en el que se dejará constancia suficiente de las circunstancias propios del inmueble, de los datos identificativos del mismo y de los hechos comprobados y resultados de la actuación.

2. Este informe tendrá, a todos los efectos, la consideración de documento público administrativo, gozando los hechos constatados en el mismo de la presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los interesados.

3. El informe de los servicios técnico municipales podrá complementarse, en su caso, con los informes de la Policía Local, de la Guardería Rural o del arqueólogo municipal, sin perjuicio de otros que pudieran emitirse por otras administraciones u organismos públicos.

4. El informe técnico-municipal sobre el estado del inmueble afectado por la actuación deberá contener, al menos, los siguientes extremos:

a) Situación del inmueble afectado por la actuación a realizar, acompañado del plano de emplazamiento, referencia catastral, fotografía e identificación, en su caso, del titular de la propiedad catastral o registral y de su domicilio a efectos de notificaciones.

b) Descripción de las anomalías existentes, indicando, en su caso, las posibles causas.

c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad o provisionales a adoptar para evitar riesgos inminentes, así como, en su caso, un presupuesto estimado de las mismas.

d) Situación urbanística del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en las normas urbanísticas del PGOU.

e) Plazos de inicio y finalización de la ejecución de los trabajos y de las obras.



## **Artículo 11. Instrucción del procedimiento de orden de ejecución.**

1. Tras la emisión del informe técnico que exija incoar el procedimiento, se remitirá a los sujetos obligados y demás interesados una audiencia previa a la orden de ejecución en la que se le transcribirá el contenido de dicho informe y se le requerirá para que en el plazo de diez días hábiles inicie las actuaciones correspondientes, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de formular por escrito alegaciones o sugerencias.

Se podrá otorgar un plazo superior a diez días hábiles en función de las circunstancias del caso concreto y de la mayor dificultad o complejidad de las obras o trabajos pendientes. En dicho trámite de audiencia podrán señalarse las medidas provisionales que se consideren convenientes.

2. Durante el trámite de audiencia otorgado los sujetos obligados podrán, por escrito:

- a) Formular oposición total o parcial al requerimiento, de forma razonada, justificando la imposibilidad de su cumplimiento total.
- b) Asumir total o parcialmente el requerimiento.
- c) Solicitar la concesión de una prórroga razonada para asumir los trabajos y obras pendientes.

3. La Corporación paralizará, archivará o reanudará el procedimiento, en su fase procedimental correspondiente, en función de las alegaciones, actuaciones u omisiones del interesado que se derivan del apartado anterior. La decisión o acuerdo administrativo que se adopte podrá sustentarse en un nuevo informe técnico de inspección.

4. En el supuesto de que tras el trámite de audiencia se subsanen las deficiencias observadas se producirá el archivo de las actuaciones, mediante acuerdo administrativo, sin perjuicio de la incoación de un nuevo procedimiento posterior por un nuevo incumplimiento.

## **Artículo 12. Medidas provisionales.**

Una vez iniciado el procedimiento, y mientras no se proceda a su archivo, el órgano administrativo competente para resolver podrá en cualquier momento, de manera motivada, adoptar, de oficio o a instancia de parte, las medidas de carácter provisional que, con carácter urgente, se estimen necesarias para asegurar la seguridad, salubridad, ornato público, decoro e integridad de las personas o bienes, que deberán adoptarse por parte del sujeto obligado y a su costa, en el plazo otorgado al efecto.

## **Artículo 13. Resolución del procedimiento de orden de ejecución.**

1. Concluido el trámite de audiencia, si el interesado no ha iniciado en plazo alguna actuación que presuponga la asunción total del requerimiento, previo informe técnico, la Corporación quedará facultada para adoptar un acuerdo administrativo de orden de ejecución.

2. Este Decreto de orden de ejecución reflejará los siguientes extremos:

- El contenido de los informes técnicos que sirvan de base para su adopción.
- La resolución, en su caso, de las alegaciones que se hubieran formulado en el trámite de audiencia.



- La indicación expresa de que la propiedad ha incumplido el deber legal de conservación en su inmueble.
- Las obras, trabajos y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones necesarias, en los términos de la presente Ordenanza.
- El nuevo plazo que se otorgue para iniciar las obras o actuaciones, sin perjuicio de la posibilidad de señalar también un plazo para su completa ejecución. Este nuevo plazo de inicio será de diez días hábiles, sin perjuicio de establecer un plazo superior en función de las circunstancias del caso concreto y de la mayor dificultad o complejidad de las obras o trabajos pendientes.
- En su caso, las medidas provisionales que proceda adoptar hasta la completa restauración de la legalidad alterada.
- La advertencia expresa de que de no asumir el requerimiento la Corporación quedará facultada para iniciar el procedimiento sancionador y/o imponer multas coercitivas, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria a costa del interesado.

3. El Decreto de orden de ejecución será notificado a los sujetos obligados y demás interesados, indicándose que dicha resolución pone fin al procedimiento administrativo y abre la vía contenciosa-administrativa, con indicación de los plazos y sede donde interponer recurso contencioso-administrativo.

4. Las trabajos y demás actuaciones señaladas en las órdenes de ejecución deberán realizarse con cargo a los propietarios de los inmuebles afectados y demás sujetos obligados.

5. Por razones de urgencia, riesgo inminente sobre la salubridad o seguridad de personas, bienes o o el patrimonio cultural, o imperiosa necesidad, debidamente ponderadas, la notificación de orden de ejecución al interesado servirá de apercibimiento previo a la ejecución forzosa y absorberá el trámite previsto en el artículo 15 de la presente Ordenanza, circunstancias que se harán constar en el acuerdo.

En este caso, se informará al interesado del coste provisional de los trabajos de ejecución subsidiaria o del régimen aplicable a las multas coercitivas.

#### **Artículo 14. Verificación de la subsanación de las deficiencias detectadas.**

1. Los servicios municipales verificarán, tras visita de inspección, si las obras y trabajos se han efectuado, y lo reflejarán en el correspondiente informe técnico, donde se indicará expresamente si existe necesidad de acometer medidas de conservación o rehabilitación o archivar el expediente por su adecuación al contenido de la orden de ejecución.

2. En el supuesto de que no se hayan acometido obras o trabajos, o los mismos sean insuficientes, la Corporación, ponderando la gravedad del incumplimiento o las circunstancias del caso concreto, optará bien por otorgar un nuevo plazo de subsanación al interesado, o bien por iniciar el procedimiento sancionador y/o imponer multas coercitivas, o incluso actuar mediante ejecución subsidiaria, en los términos de los artículos siguientes.

3. La verificación municipal del cumplimiento total del requerimiento producirá el archivo de las actuaciones, mediante acuerdo administrativo notificado al interesado.



### **Artículo 15. Ejecución forzosa de la resolución: el trámite de apercibimiento previo.**

1. El incumplimiento total o parcial de las órdenes de ejecución en el plazo otorgado facultará al Ayuntamiento a remitir a los interesados un apercibimiento previo a la ejecución forzosa por diez días hábiles, en el que se le comunicará que la Corporación ha optado bien por la ejecución subsidiaria, a costa del obligado, o bien por la imposición de multas coercitivas.

La decisión de optar por una u otra medida será discrecional por la Corporación, atendiendo a las circunstancias del caso concreto, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.2 de la presente Ordenanza. Se optará en todo caso por la ejecución subsidiaria cuando en los informes técnicos se constate que existe riesgo inmediato para la salubridad o seguridad de personas o bienes, o un grave deterioro del medio ambiente o del patrimonio cultural.

2. En este trámite de apercibimiento previo, en caso de optar por la ejecución subsidiaria, se remitirá a los interesados un coste estimado de la ejecución subsidiaria, en base a un presupuesto del coste de las obras o trabajos pendientes, advirtiéndoles expresamente de que este coste será provisional a reserva de su concreción definitiva.

Si se opta por la imposición de multas coercitivas, se informará al interesado de su régimen específico, plazos y cuantías, especificando que dichas multas serán independientes y paralelas a las multas que se deduzcan del eventual procedimiento sancionador.

A la hora de efectuar las valoraciones por ejecución subsidiaria o multa coercitiva se tendrá en cuenta, en su caso, si el interesado ha realizado trabajos u obras parciales.

3. Durante el trámite de apercibimiento previo los interesados podrán formular por escrito las alegaciones que consideren y comunicar, en su caso, si van a iniciar por su cuenta las obras y actuaciones pendientes en el nuevo plazo de diez días, en cuyo caso se archivaría el expediente si los servicios técnicos municipales verifican su efectiva adecuación a la orden de ejecución en un plazo razonable.

4. Los costes de la ejecución subsidiaria o los importes de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, podrán exigirse en caso de impago voluntario mediante el procedimiento administrativo de apremio.

5. El trámite de ejecución forzosa será independiente y podrá simultanearse con el procedimiento sancionador.

### **Artículo 16. De la imposición de multas coercitivas.**

1. Expirado el plazo de apercibimiento previo sin que los interesados hayan acometido la orden de ejecución o formulado alegaciones que motiven la paralización o archivo del expediente, la Corporación podrá adoptar un primer acuerdo administrativo de imposición de multas coercitivas.

En dicho acuerdo se indicará la cuantía periódica mensual de las sucesivas multas coercitivas que podrían imponerse, así como la posibilidad de los interesados de acometer voluntariamente, en cualquier momento, las actuaciones ordenadas.





2. Tras el acuerdo inicial podrán sucederse otros acuerdos de imposición de estas multas hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en la orden de ejecución, teniendo en cuenta que estas multas podrán alcanzar hasta un máximo de diez sucesivas, impuestas con una periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada una de ellas, del 10% del valor de las obras o trabajos ordenados.

3. Cuando el obligado manifieste su voluntad de realizar las actuaciones ordenadas en la resolución de orden de ejecución, deberá comunicarlo mediante escrito presentado en el Registro General del Ayuntamiento, comprometiéndose expresamente a su ejecución en el plazo ordenado para la realización de las obras, lo que dará lugar, previa comprobación documentada en el correspondiente informe técnico de que se ha procedido al inicio efectivo de las obras, a la suspensión del procedimiento de imposición de multas coercitivas durante el plazo de ejecución de las obras. Si concluido el plazo establecido para la finalización de las obras, trabajos y actuaciones ordenadas, el informe de inspección concluye que no se ha procedido a la ejecución de las mismas en los términos de la correspondiente orden de ejecución, se reanudará el procedimiento de imposición de multas coercitivas, sin más trámite.

4. Una vez aportada la documentación requerida, comunicando que se han ejecutado las obras o trabajos y comprobada, por los servicios técnico-municipales, su efectiva ejecución, se procederá al archivo del expediente sin más trámite, lo que no conllevará la revocación o anulación de las multas coercitivas ya impuestas con anterioridad.

## **Artículo 17. De la ejecución subsidiaria.**

1. La ejecución subsidiaria se adoptará mediante acuerdo administrativo, tras el correspondiente apercibimiento previo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 13.5 de la presente Ordenanza. En dicho acuerdo, que pondrá fin a la vía administrativa y podrá ser objeto de los recursos correspondientes, se establecerá lo siguiente:

-La ratificación del incumplimiento de la propiedad de sus deberes de conservación o restablecimiento, especificando las obras y trabajos pendientes.

-La determinación del coste provisional de las obras o trabajos pendientes, a reserva de la liquidación definitiva.

-La empresa encargada de acometer las obras o trabajos pendientes o el sistema administrativo para la ejecución del encargo, con indicación expresa de que el coste definitivo de dichos trabajos se repercutirá en la propiedad, a posteriori.

-La indicación de la fecha y hora para el inicio de las obras o trabajos, así como el derecho del interesado a no dejar expedito el acceso o a prohibir expresamente el mismo, en cuyo caso se señalará que la Corporación solicitará la preceptiva autorización judicial para la entrada en el inmueble.

-La indicación de que los interesados podrán acometer voluntariamente, antes del día y hora señalados para la ejecución subsidiaria, las actuaciones ordenadas.

2. Aún cuando se hubiera optado, en primer término, por la imposición de multas coercitivas como medida de ejecución forzosa, el órgano competente podrá, en cualquier momento de



la tramitación del procedimiento, previa resolución aprobada al efecto, motivada en los pertinentes informes técnicos emitidos con posterioridad, adoptar la medida de ejecución subsidiaria para dar efectivo cumplimiento a la resolución acordada, lo que no supondrá la revocación o anulación de las multas coercitivas anteriormente impuestas.

3. El importe de la valoración de las obras a realizar mediante ejecución subsidiaria podrá ser liquidado a cuenta, y requerido el pago con antelación a reserva de la liquidación definitiva.

4. Cuando por causas imputables a la propiedad, ajenas al normal desarrollo de las obras, estas se vieran suspendidas o paralizadas, el aumento del coste de los medios auxiliares o cualquier otro que de la suspensión se derivase, será con cargo a los sujetos responsables, una vez demostrada la existencia de los daños causados como consecuencia ilícita de los responsables.

#### **TITULO IV**

### **DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR POR INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y RESTABLECIMIENTO DE LEGALIDAD**

#### **Artículo 18. Infracciones y sanciones.**

1. Se impondrá la multa económica que corresponda según el tipo de infracción conforme a lo dispuesto en la legislación general o sectorial aplicable.

2. Siempre que no exista previsión expresa de régimen sancionador en la normativa general o sectorial, las infracciones de esta Ordenanza serán sancionadas, de acuerdo con la legislación del régimen local, de la siguiente manera:

- a) Leves, con multa de hasta el 10% de la cuantía máxima legal.
- b) Graves, con multa de hasta el 50% de la cuantía máxima legal.
- c) Muy graves, con multa de hasta el 100% de la cuantía máxima legal.

3. Se considerarán infracciones muy graves cualquier incumplimiento activo u omisivo de las previsiones de esta Ordenanza que afecten a terrenos o solares con anomalías muy graves, que requieran una intervención urgente o que atenten de forma inmediata y grave contra la seguridad o salubridad, así como sobre los vecinos, colindantes y transeúntes.

4. Se considerarán infracciones graves:

a) Cualquier incumplimiento activo u omisivo de las previsiones de esta Ordenanza que afecten a solares y terrenos con anomalías graves, que requieran una intervención no urgente a medio plazo o que pudiera comprometer en un futuro la seguridad o salubridad, así como sobre los vecinos, colindantes y transeúntes.

b) La falta de limpieza, adecentamiento o vallado de solares o terrenos, siempre que de dicho incumplimiento se derive un peligro inminente para la seguridad o salubridad del entorno.



5. Se considerarán infracciones leves:

a) Cualquier incumplimiento activo u omisivo de las previsiones de esta Ordenanza que afecten a inmuebles o solares con anomalías leves o que requieran una intervención a largo plazo.

b) La falta de limpieza, adecentamiento o vallado de solares o terrenos, siempre que de dicho incumplimiento no se derive un peligro inminente para la seguridad o salubridad del entorno.

c) Cualquier otro incumplimiento no tipificado como muy grave o grave en la presente Ordenanza.

**Artículo 19. Criterios de graduación de las sanciones.**

Las sanciones se impondrán teniendo en cuenta para su graduación, la gravedad de la infracción, el perjuicio causado a los intereses generales, el beneficio obtenido, la intencionalidad, la reiteración y la reincidencia.

En la fijación de las multas se tendrá en cuenta que la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa al infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

**Artículo 20. Los sujetos responsables.**

1. En caso de obras, serán sujetos responsables el promotor, el constructor y el director o directores de obra, en los términos establecidos en la legislación urbanística. Se considerará también como promotor el propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario.

2. En el caso de defectos de conservación o adaptación de inmuebles, o falta de limpieza, adecentamiento y vallado de terrenos y solares, será responsable el propietario de los mismos.

3. En los edificios en régimen de propiedad horizontal, será responsable la comunidad de propietarios o, en su caso, el propietario u ocupante causante del perjuicio.

**Artículo 21. Procedimiento sancionador.**

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas en los términos ordenados, podrá incoarse procedimiento sancionador por infracción urbanística consistente en la omisión del deber de conservación, en los términos previstos en la legislación general o sectorial aplicable y en esta Ordenanza, que concluirá con la resolución por la que se impondrá la sanción que corresponda por la infracción cometida.

Todo ello sin perjuicio de la posible aplicación de la ejecución subsidiaria y las multas coercitivas, medidas que podrán compatibilizarse con el procedimiento sancionador.



2. A todos los efectos, el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación se entenderá como una infracción continuada, en tanto no se lleve a cabo la totalidad de las órdenes de ejecución ordenadas por el Ayuntamiento.

3. El procedimiento sancionador será el establecido en la legislación general o sectorial que resulte de aplicación, siendo de aplicación las siguientes reglas específicas:

a) Iniciado el procedimiento, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del 50% del importe de la sanción propuesta.

b) Cuando, con posterioridad a la imposición de la multa, pero antes del inicio del procedimiento de apremio, el obligado proceda voluntariamente a la completa reposición de la realidad física ilegalmente alterada y a la reparación de los posibles daños causados, la administración actuante condonará la multa en el 50% de su cuantía.

#### **Disposición Transitoria Primera. Régimen de los expedientes ya iniciados.**

Los expedientes en tramitación incoados 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.**

Se deroga expresamente la vigente Ordenanza municipal de vallado y aprovechamiento de solares y terrenos, que será sustituida por la presente.

#### **Disposición Final. Entrada en vigor.**

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez transcurrido el plazo de 15 días, a contar desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón.