

***ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.***

ÍNDICE.

I.- PREÁMBULO.

II.- CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Competencia.

Artículo 2. Objeto.

Artículo 3. Deber y actuaciones de conservación.

Artículo 4. Vigilancia del deber de conservación

Artículo 5. Límites y extensión del deber legal de conservación

Artículo 6. Conceptos.

Artículo 7. Obligados.

Artículo 8. Inmuebles y terrenos.

Artículo 9. Relación/inventario de terrenos.

Artículo 10. Colaboración.

III.- CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO A SEGUIR.

Artículo 11. Legitimación.

Artículo 12. Disposiciones generales.

Artículo 13. Instrucción e informe municipal.

Artículo 14. Orden de ejecución.

Artículo 15. Contenido y plazo para el cumplimiento de la orden de ejecución.

Artículo 16. Cuantificación económica del trabajo o actuación a realizar.

Artículo 17. Notificación de la orden de ejecución con apercibimiento de la ejecución forzosa e inicio de la ejecución subsidiaria.

Artículo 18. El trámite de audiencia.

Artículo 19. Alegaciones.

Artículo 20. Cuestiones incidentales, impugnación, suspensión y cumplimiento de la orden de ejecución.

Artículo 21. Ejecución subsidiaria.

Artículo 22. Procedimiento de apremio y registro de la propiedad. Obligado al pago.

IV.- CAPÍTULO III. RÉGIMEN SANCIONADOR.

Artículo 23. Régimen sancionador.

V.- DISPOSICIONES: adicional, transitoria, derogatoria y final.



PREÁMBULO.

I.- La potestad reglamentaria del Ayuntamiento con la aprobación de esta ordenanza responde a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, quedando justificado en este preámbulo la adecuación a dichos principios.

La elaboración de esta ordenanza se desarrolla conforme a los artículos 127 a 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre reguladora del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La potestad municipal para regular esta materia vía ordenanza se encuentra legitimada en el artículo 4.1 a) de la Ley Bases de Régimen Local.

La situación en que se encuentran algunos inmuebles afectando a la salubridad, al medio ambiente e incluso a la seguridad de personas y bienes, hacen necesaria una categórica intervención municipal que permita con agilidad solucionar estas situaciones sirviéndose para ello de las prerrogativas que proporciona la Ley y de los medios de que se dispone distribuyendo y haciendo partícipes, en las distintas tareas a realizar, a las distintas áreas municipales (Urbanismo, Huerta, Obras y Servicios, Sanidad, Medio Ambiente, Policía, Limpieza Viaria, Recaudación, Patrimonio, ...) quienes en coordinación, con cooperación y colaboración mutua, pueden dar cumplimiento de forma ágil y eficiente al contenido de esta ordenanza.

II.- La población es el mayor patrimonio de un municipio, su seguridad, su salud, la adecuada convivencia y vecindad, el entorno y el paisaje en el que se desenvuelven y el medio ambiente, lo que se ha de proteger.

Es de interés municipal la aprobación de una ordenanza que regule el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles: tierra, vallado, plantación, construcción, edificación, instalación, etc. Los inmuebles han de mantenerse en condiciones de seguridad, salubridad, ornato o imagen urbana, accesibilidad universal, y se han de llevar a cabo en ellos las actuaciones de interés público que correspondan por motivos de interés estético, cultural o turístico y medioambiental, dentro del marco legal que establecen las disposiciones y reglamentos vigentes.

El deber de conservación de los inmuebles por sus propietarios es una manifestación del estatuto del derecho de propiedad que se regula en el artículo 33 de la Constitución Española y forma parte de su función social. Es una realidad que a los derechos van inescindiblemente unidos deberes, de tal forma que el derecho de propiedad conlleva, necesariamente, el deber de conservación y mejora hasta el nivel que en cada caso establezca el correspondiente precepto legal.

El propietario de un bien es responsable de los daños que su imprudencia o falta de conservación pueda causar a otros. Por ello, no es infrecuente la producción de órdenes de ejecución para que el titular de cualquier elemento lo mantenga en las condiciones adecuadas a las exigencias legales o, en su defecto se acuda a la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento.



El deber genérico de conservación del suelo se complementa con otros deberes específicos para el propietario de suelo rural o de otras situaciones de suelo; añadiendo, en su caso, el deber de realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Al propietario de suelo de cualquier clase o situación, u otros bienes, se le exigirá el cumplimiento de todas las normas sobre protección del medio ambiente y del paisaje, de flora y fauna, y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana según establece la legislación básica estatal. Cuando el bien afectado sea integrante del patrimonio cultural cualquier actuación ha de realizarse de acuerdo con la normativa vigente reguladora de su protección actualmente la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Se convierte en necesario traer a colación que el art. 348 C.C. establece como contenido del dominio tres facultades: gozar, disponer y reivindicar. Desde luego se debe advertir: en primer lugar, que tales facultades no son exclusivas del dominio ni de su titular, sino de cualquier titular de un derecho que las lleve aparejada; en segundo lugar, la manifestación de tales facultades no es unívoca ni unidimensional: se pueden manifestar, y de hecho se manifiestan con mayor o menor grado de intensidad. En tercer lugar, las facultades enumeradas en el art. 348 C.C. no se identifican con el contenido esencial del derecho a que se refiere el art. 53-1 C.E.

Determinado lo anterior, en esta ordenanza se contiene de modo claro que el responsable del cumplimiento de la obligación que constituye su objeto corresponde al propietario. Como excepción a esta norma general se recogen los supuestos que por aplicación del principio de especialidad normativa se contemplan en su articulado. El derecho de propiedad puede pertenecer a un solo sujeto o a varios, dando lugar a las formas de copropiedad, propiedad dividida, propiedad colectiva y análogas; en todos estos casos bastará con la notificación a uno de los obligados siendo su responsabilidad completa frente a la administración, además de solidaria con el resto.

III.- La normativa que puede destacarse a nivel estatal, autonómico y local que contempla y afecta a este deber de conservación, su cumplimiento y su exigencia, y que da cobertura y amparo legal a la intervención municipal sería la siguiente:

A nivel estatal, el legislador se refiere a este deber en los artículos 15 (deberes de carácter general), 16 (éste para el suelo en situación de rural o vacante de edificación) y 17 (suelo en situación de urbanizado) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

La Administración Local, su actividad en materia de urbanismo, tiene distintas finalidades, y están recogidas en el artículo 5 de la ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), de las que por su relación con esta ordenanza destaca la número 11: “Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de desarrollo sostenible, a la protección del medio ambiente y de la salud humana y al uso racional de los recursos naturales y el territorio, con ordenación de usos residenciales y productivos acordes al interés general, de los equipamientos y servicios, y siguiendo los principios de accesibilidad universal,



de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación”.

Con relación a la regulación del régimen urbanístico y uso del suelo los artículos 74.1 y 75.1 de la ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, establecen: “La regulación por esta ley del régimen urbanístico del suelo desarrolla el contenido básico del derecho de propiedad regulado por la legislación estatal, de acuerdo con su función social” y “La utilización del suelo deberá producirse en la forma que establece esta ley y, por remisión a ella, el planeamiento, de conformidad con su clasificación y calificación urbanística.”.

El artículo 110 del mismo cuerpo legal contempla, el deber genérico de los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato público; y el de cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del paisaje y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal.

El Plan General de Ordenación de Murcia completa el deber objeto de esta Ordenanza, con el fin de proteger el medio ambiente y lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, regulando en su norma 9.1.3, a) la obligación de proteger la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno; 9.1.3.c) la obligación de mantener los cauces naturales y su vegetación asociada, así como las acequias y canales de riego; 9.1.3.f) la obligación de conservación y cuidado por los propietarios particulares de los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcelas, espacios abiertos, pro indiviso, etc.) en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Previendo a continuación la obligación del Ayuntamiento de vigilar el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo en caso de que no se efectúen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Las ordenanzas municipales de “Limpieza Viaria” y “Edificación y Uso del Suelo” también afectan en su articulado a este deber de conservación.

IV.- Para asegurar el cumplimiento de este deber en sus distintas manifestaciones, el artículo 270.1 legitima al Ayuntamiento de Murcia para dictar órdenes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, para la “ejecución de las obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, con indicación del plazo de realización” y a ordenar por motivos de interés público “la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en ningún plan de ordenación”.

Estas órdenes de ejecución tienen como objeto la defensa de intereses públicos que con cierta frecuencia hacen frente a necesidades apremiantes que habilitan a la Administración para intervenir de forma eficaz y rápida.

V.- Desde el punto de vista del procedimiento la potestad municipal contemplada en la presente ordenanza se ejercerá previa instrucción de un expediente tramitado con las



debidas garantías, tras la constatación de la necesidad de la actuación, siempre teniendo en cuenta el principio de legalidad y proporcionalidad.

Dada la naturaleza especial de los procedimientos administrativos urbanísticos que afectan al interés general y público, el artículo 1.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas justifica cualquier especialidad que con relación al procedimiento necesario, y sin conculcar la normativa básica, se pueda contemplar en esta ordenanza. La actuación de la Administración se regirá por el procedimiento contemplado en esta ordenanza y en lo no previsto en ella por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En cualquier caso la ejecución subsidiaria se ajustará a la Ley 39/2015 reguladora del procedimiento administrativo común.

VI.- La Administración Local ostenta la potestad de policía para garantizar la realización efectiva del deber de conservación.

Los servicios de inspección tienen encomendada la función específica de comprobar, investigar e informar sobre el cumplimiento de la legalidad y de las condiciones de las licencias y órdenes de ejecución. Los inspectores en el ejercicio de sus funciones tienen la consideración de agentes de la autoridad, y tienen libre acceso a edificios y locales donde se pretenda inspeccionar y pueden recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado. El levantamiento de sus actas, partes de infracción o diligencias darán lugar a la actuación de oficio de los diferentes órganos urbanísticos competentes (art. 296 a 300 Ley 13/2.015).

VII.- Dictada la orden de ejecución, ésta encuentra su límite en la declaración de ruina, no siendo de naturaleza sancionadora. No puede exceder del deber de conservación, no puede comportar obras que vayan más allá. Su dictado puede comportar la afectación real directa e inmediata del inmueble a su cumplimiento en el Registro de la Propiedad. Si no se realiza esta afeción registral el crédito a exigir al que incumplió la orden no se traslada al nuevo propietario

Una orden de ejecución que afecte a un bien protegido precisa del informe favorable de la autoridad u organismo competente en materia histórico artística como requisito previo a la orden.

Con carácter previo a la adopción de una orden de ejecución se han de concretar y pormenorizar cada una de las obras a realizar. Llegado el caso de ejecución subsidiaria la Administración no puede realizar obras distintas de las requeridas, y su valor está vinculado al presupuestado inicial, cualquier variación en su importe se ha de comunicar al interesado de forma justificada y motivada.

VIII.- En la aplicación de esta ordenanza se racionaliza la gestión de los recursos públicos. Algunas de las novedades que se incluyen es esta ordenanza son: un régimen sancionador que además prevé una posibilidad de reducción de la sanción que puede variar según el comportamiento del infractor y la reiteración de conductas de igual naturaleza; la posible elaboración de una relación de bienes inmuebles asimilable a una

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España 1

30004 Murcia.

T. 968 35 86 00.



Murcia

C.I.F.: P-3003000-A

Documento firmado electrónicamente

base de datos especialmente en suelo urbano, núcleos residenciales y zonas sensibles, para el conocimiento de su estado y el control del cumplimiento del deber; la participación, colaboración e implicación de los distintos Departamentos y Servicios del Ayuntamiento de Murcia, en el logro del cumplimiento de esta norma; un procedimiento ágil y abreviado, con concentración y simplificación de plazos y trámites; la posibilidad de la participación de las Juntas Municipales y de Distrito, por medio de sus empleados públicos, en la práctica de notificaciones; la elaboración de Bandos de periodicidad regular que sirvan de recordatorio general para el cumplimiento de la obligación del deber de conservación; se contempla por escrito la opción de pedir al obligado la realización del importe de la liquidación antes de la ejecución subsidiaria; y, la materialización mediante anotación en el Registro de la Propiedad como garantía real de la obligación del cumplimiento del deber de conservación a quien sea el titular registral en cada momento, independientemente de quien sea o haya sido el incumplidor.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Competencia.

La presente ordenanza se aprueba en virtud de las facultades que confieren los artículos 4.1.a), 84.1.a) y 25.2 a), b), f), h) y j) de la Ley de Reguladora de las Bases de Régimen Local (Ley 7/1985) y artículo 55 y siguientes del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes de Régimen Local, en relación con lo establecido en el artículo 110, 270 y concordantes de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y 59 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, disposición que asimismo contempla el deber de conservación de los bienes inmuebles en su artículo 15 (deberes de carácter general), 16 (suelo en situación de rural o vacante de edificación), y 17 (suelo en situación de urbanizado).

El deber de conservación de inmuebles y terrenos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro es una manifestación del estatuto del derecho de propiedad que se regula en el artículo 33 de la Constitución Española, siendo una expresión más de su función social.

Corresponde al Ayuntamiento exigir, en su caso, el mantenimiento dentro de su término municipal de los terrenos, inmuebles, edificaciones e instalaciones en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 2.- Objeto.

El objeto de esta ordenanza consiste en velar, ordenar y asegurar por parte del Ayuntamiento de Murcia, de oficio o a instancia de cualquier interesado, el cumplimiento de los deberes establecidos por el legislador estatal en los artículos 15 a 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, los establecidos en el artículo 110 de Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y los señalados en el Plan General de Ordenación de Murcia en su norma 9.1.3.a).b).c).e). f) y norma 10.1.9. Así como cualquier otra disposición normativa en consonancia con lo anterior y que así lo exija, como la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Al ser la propiedad un derecho que puede recaer en una o varias personas físicas o jurídicas, y que se puede ser propietario de forma plena, o menos plena, dando lugar a las formas de copropiedad, propiedad dividida, propiedad colectiva y análogas. En esta ordenanza se contiene de modo claro que el responsable del cumplimiento de la obligación que constituye su objeto corresponde al propietario, salvo las especialidades previstas en el artículo 7. Bastará con la notificación a uno de los obligados siendo su



responsabilidad completa frente a la administración, además de solidaria con el resto de obligados.

Artículo 3.- Deber y actuaciones de conservación.

1.- Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificios, cualquiera que sea la situación en que encuentren, tienen, además del deber de destinarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, el de mantenerlos en las condiciones legales mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, y las demás exigidas en las leyes, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. Las actuaciones de conservación en los edificios, instalaciones y construcciones tendrán por objeto mantenerlos en las condiciones mínimas de:

- a) Seguridad para que no implique riesgo para las personas y bienes, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura, cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.*
- b) Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado.*
- c) Salubridad de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.*
- d) Accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial (braille, altorrelieves, bucle magnético, etc.), ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso.*
- e) Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecuada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.*

De consistir las actuaciones en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, la Administración fijará



justificadamente, a través de informe motivado del servicio técnico competente, el nivel de calidad que debe ser alcanzado para cada una de ellas.

3. Las actuaciones de conservación en los inmuebles tendrán por objeto:

- a) Vallado de parcelas y solares: deberán cerrarse mediante una valla de las determinadas por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.*
- b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidente.*
- c) Limpieza y salubridad: un inmueble deberá estar limpio con arreglo o teniendo en cuenta lo siguiente:
 - a. Los terrenos deberán permanecer limpios de vegetación adventicia. Esta obligación será permanentemente exigible para los solares y para los terrenos colindantes con núcleos urbanos, debiendo el resto de terrenos estar convenientemente desbrozados antes de fin del mes de mayo de cada año, y mantenerse en dicha situación durante todo el período estival. En el mismo sentido debe establecerse su desratización y/o desinfección.*
 - b. Con el fin de evitar la propagación de incendios, la invasión de propiedades ajenas (públicas o no) así como infecciones, los responsables según esta ordenanza de inmuebles, terrenos y solares tienen la obligación de recortar, podar, cercenar, aligerar y aclarar la vegetación y la masa arbolada de sus bienes, y, mantener limpios los cauces, viales perimetrales, internos o de acceso, así como los tejados u otros elementos o partes de los terrenos, instalaciones o edificaciones que puedan implicar dichos riesgos.*
 - c. Asimismo deben evitar que los setos y ramas de árboles u otra masa vegetal ocupen la acera, oculten la visibilidad de señales, cableado y alumbrado existente en la vía, así como que dificulten la visibilidad necesaria para el tráfico, o el trasiego de personas, se ha de evitar que ensucien los espacios públicos o que creen zonas de gran umbría y no dejen pasar la luz.*
 - d. En el caso de terrenos de gran extensión que conforme a la normativa urbanística se encuentren clasificados como suelo rústico de cualquier tipo y sean linderos con suelo urbano o con instalaciones o servicios públicos o lugares de especial sensibilidad, deberán mantenerse desbrozados y limpios de manera permanente al menos en una franja de 50 metros de ancho respecto del límite con los suelos o instalaciones referidas.*
 - e. Las operaciones de limpieza y desbroce de vegetación, hierbas y otros restos, vegetales o no, no podrán realizarse mediante quemas, a excepción de los supuestos autorizados por la normativa sanitaria, medioambiental o sectorial aplicable, y se hará en la forma y con los requisitos que en ellas se establezca. Preferentemente se emplearán medios manuales o mecánicos. Cuando sea necesario aplicar tratamientos fitosanitarios, se hará respetando siempre las debidas exigencias medioambientales y conforme al Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios.**



- f. *No se podrán dejar restos amontonados en el suelo, a excepción de los orgánicos, en cuyo caso se deberán triturar y esparcir a la mayor brevedad posible, o bien tratar para su reciclado o uso posterior. Se ha de evitar, en todo caso, que su forma de acumulación o almacenamiento se convierta en foco de infecciones o plagas.*
- g. *Las actuaciones que deriven de las obligaciones de este artículo se hará siempre bajo el cumplimiento de la normativa vigente en cada momento de fauna y flora.*
- h. *Transitoriamente y mientras no se materialice la edificación, si la persona o personas titular o titulares de la propiedad lo deciden, los inmuebles y terrenos urbanos, sin perjuicio de la obligación ineludible de cumplir con lo establecido en esta ordenanza, podrán ser cultivados o plantados siempre que con ello no se generen molestias, ni daño de ningún tipo, ni se entorpezca la movilidad o el paisaje o el entorno; en caso contrario y previo informe de técnico municipal competente se pronunciará la Administración sobre lo conveniente de su eliminación o no.*
- i. *Cuando exista situación de riesgo o peligrosidad de árboles, se encuentren protegidos o no, o se encuentren en su área de distribución natural o no, esa realidad exime de la obligación de conservarlos y mantenerlos o de no eliminarlos. El riesgo o peligro deberá estar lo suficientemente avalado por un informe técnico y no sólo por la percepción del interesado, salvo peligrosidad flagrante.*

En lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan imágenes típicas o tradicionales de la Huerta y Campo de Murcia, y en las inmediaciones de carreteras y caminos o viales de trayecto singular, además de cumplir las obligaciones anteriores, los cerramientos o vallados deberán evitar la limitación del campo visual y evitar romper la armonía del paisaje o desfigurar su perspectiva. A tal efecto, el expediente de tramitación del título habilitante correspondiente del cerramiento de la parcela se resolverá con las medidas técnicas necesarias relativas a retranqueos, tipología y altura de vallados con el objeto de mantener esos valores.

Artículo 4.- Vigilancia del deber legal de conservación.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza facultará directamente al Ayuntamiento para actuar mediante ejecución subsidiaria, a través del procedimiento contemplado en la presente ordenanza, con la repercusión de los gastos correspondientes, que serán independientes de la sanción a imponer en su caso.

Artículo 5.- Límites y extensión del deber legal de conservación.

1.- El deber legal de conservación constituye el límite de las obras y actuaciones que la Administración puede exigir a los obligados como consecuencia de la aplicación de esta ordenanza y resto de disposiciones normativas citadas en el art. 2; de manera que el exceso de dicho límite legal correrá a cargo de la Administración que lo ordena para obtener la mejora del interés general.

2.- Alcance del deber legal de conservación en suelo vacante de edificación o rural.

Concejalía de Urbanismo y Transición Ecológica – Avda. Abenarabi, 1/A - Tel. 968 35 86 00 - 30007

MURCIA – www.murcia.es/urbanismo.



En el suelo rural y el vacante de edificación, el deber de conservación conllevará costear y ejecutar las obras y actuaciones necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y, asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá del cumplimiento de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

3.- Alcance del deber legal de conservación para obras en edificaciones.

El deber legal de conservación para las obras en las edificaciones que deban ejecutarse a costa de los obligados, tendrá su límite en lo establecido en los artículos 15.2 y 3 y 17.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana o norma que la sustituya.

Artículo 6.- Conceptos.

A efectos de la aplicación de esta ordenanza, los conceptos incluidos en la misma serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

1.- Bien inmueble: también conocido como bien raíz, es todo objeto tangible que posea una situación fija en el espacio que impida que sea desplazado sin detrimento de su naturaleza. Y se seguirá el criterio del Código Civil para su catalogación: bienes inmuebles por naturaleza, por incorporación, por destino y por analogía (tierras, edificios, construcciones, canteras, minas, aguas, cauces, caminos, todo lo incorporado o unido a un inmueble de manera fija de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto,).

2.- Finca o predio: también denominado en derecho “heredad o fundo”, es una propiedad inmueble que se compone de una porción delimitada de terreno, de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Es asimismo finca registral cuando pueda abrir folio en el registro de la propiedad.

3.- Parcela: es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

4.- Solar: tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que tengan fijada por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que afronten y que estén urbanizados con arreglo a los requisitos que se establezcan por el planeamiento o, en su defecto, que, además de los señalados anteriormente para su consideración como urbanos, dispongan de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público y otros servicios legalmente exigibles.



2. Si se trata de suelo urbano de núcleo rural o urbano especial, bastará que estén consolidados de hecho, según lo que establece el artículo 81.4 y 5 de la ley 13/2015 o norma que la sustituya, sin perjuicio de que el planeamiento pueda establecer requisitos específicos para dotarlos de servicios adecuados.

En cualquier caso se entenderá por solar aquél que coincida con lo definido como tal en la normativa urbanística autonómica de la Región de Murcia vigente en cada momento.

5.- Terreno. Se define como una porción de suelo delimitado físicamente, que puede ser proveniente de otra más grande. Es un predio/suelo que puede ser o no legalmente un solar o una parcela y que puede estar o no edificado. Es un término genérico que por sí solo no nos dice qué obligaciones y derechos tiene, al que le es exigible preservar su salubridad, seguridad y ornato público.

6.- Residuo. Un residuo es la parte o porción que queda o sobra de un todo, bien sea a causa de su descomposición o destrucción, bien porque su utilidad ya fue aprovechada. Cualquier material que es considerado desecho y que es necesario eliminar. Esta eliminación tiene como objetivo evitar problemas sanitarios o medioambientales,.... Se pueden clasificar los desechos en cuanto a su peligrosidad (inertes, peligrosos, no peligrosos), su origen (domésticos, comerciales, industriales, biorresiduos, escombros y residuos de la construcción, sanitarios, mineros, radioactivos, subproductos animales) y su composición.

En cuanto a los Residuos Sólidos Urbanos, este grupo está formado por diferentes tipos de basura: vidrio, papel y cartón, restos orgánicos, plásticos, textiles, metales, madera y escombros, entre otros.

7.- Especie autóctona: es la existente dentro de su área de distribución natural (art. 3.11 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio Natural y de la Biodiversidad)

8.- Plantas adventicias: Plantas de crecimiento espontáneo, anuales o bianuales, normalmente de porte herbáceo.

9.- Vegetación espontánea a eliminar de porte herbáceo: por ella se ha de entender la vegetación adventicia, conocida como malas hierbas, normalmente plantas anuales o bianuales.

10.- Área de distribución natural: espacio geográfico en el que habitan poblaciones de una especie de modo natural.

Artículo 7.- Obligados.

1.- Todo deber relacionado con la propiedad inmueble del suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones se vincula a la propiedad, siendo inseparable y de cumplimiento obligatorio. Por lo que obligados al cumplimiento de esta ordenanza son los propietarios públicos o privados de cualquier inmueble, salvo las excepciones que se prevén en los números siguientes.

Como regla general el responsable del cumplimiento de la obligación que constituye el objeto de esta ordenanza corresponde al propietario. Sin perjuicio de que este derecho de propiedad pertenezca a un solo sujeto o a varios, dando lugar a las formas de Concejalía de Urbanismo y Transición Ecológica – Avda. Abenarabi, 1/A - Tel. 968 35 86 00 - 30007



copropiedad, propiedad dividida y propiedad colectiva. Y bastará en estos casos con la notificación a uno de los propietarios siendo su responsabilidad completa frente a la Administración, además de solidaria con el resto de propietarios.

2.- En los supuestos de actuaciones en cauces de aguas vivas o muertas de Murcia, al ser las Comunidades Generales de Regantes, Corporaciones de Derecho Público que, adscritas a la Confederación Hidrográfica correspondiente, tienen encomendado por disposición normativa el gobierno, administración, conservación, mantenimiento y gestión de los cauces, tanto de aguas vivas como muertas, las obligadas al cumplimiento de los deberes y obligaciones que implica esta ordenanza en relación con dichos cauces son esas comunidades de usuarios (Comunidades de Regantes), entre las que se encuentra JUNTA DE HACENDADOS DE LA HUERTA DE MURCIA.

Ello sin perjuicio del derecho que pudiera asistir a estas Comunidades para repercutir el importe según sus ordenanzas a sus usuarios/comuneros. En cualquier caso estas Comunidades Generales de Regantes están sujetas a la normativa de aguas vigente (actualmente el TRLA 1/2001).

3.- En el caso de las comunidades de propietarios la obligación urbanística de realizar las obras ordenadas por la administración municipal constituye una obligación de todos y cada uno de los comuneros. Las actuaciones y los actos administrativos que persigan el cumplimiento del deber de conservación irán dirigidos a la comunidad de propietarios como tal, pudiéndose practicar los requerimientos mediante la notificación al presidente de la comunidad o al administrador dándosele a éste último la consideración de representante de la comunidad de propietarios, salvo indicación expresa del presidente.

4.- En el caso de urbanizaciones en ejecución, en el intervalo de tiempo que media entre la realización de las obras y su recepción por la Administración, recae sobre el Urbanizador el deber de conservación de las mismas. Si la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, una vez recibidas por el Ayuntamiento, recae en una Entidad Urbanística de Conservación, los requerimientos irán dirigidos a dicha entidad.

5.- En el caso de una herencia yacente, bastará con la notificación a uno de los llamados a la herencia, dándole la consideración de representante de la comunidad hereditaria.

6.- En el caso de los bienes culturales protegidos se estará a lo establecido en el artículo 8.1 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia: Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes de interés cultural están obligados a conservarlos, custodiarlos y protegerlos.

7.- A efectos de esta ordenanza, se entenderá por la administración que es propietario del inmueble o bien en cuestión, aquél que aparezca como tal en el Catastro Inmobiliario.



La titularidad catastral constituye una presunción “iuris tantum”, salvo prueba en contrario, de la titularidad dominical del bien.

8.- Sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir aquél que arroja basuras, escombros, restos o residuos en inmuebles, solares, parcelas, o cauces, será el obligado en cada caso según lo establecido en este artículo, el responsable de su limpieza.

9.- Salvo lo establecido en los números 2 a 6 de este artículo, la existencia de otros derechos o intereses respecto de los inmuebles, distintos de los del propietario del mismo, como los de inquilinos, usufructuarios, ocupantes, precaristas, etc., no supone la atribución a éstos de la condición de destinatarios de la orden de ejecución cuando se dicte, ni la Administración está obligada a notificarles. La administración se dirigirá a quien aparezca como titular catastral, o a quien le conste que es el titular del bien. El que usa, posee, goza o disfruta del bien está obligado a atender cualquier requerimiento que le realice la Administración para conocer quién es el propietario. No facilitar la información que se le requiere supondrá una sanción grave para el mismo.

10.- Los obligados a realizar las obras o actuaciones ordenadas por la Administración Municipal en cumplimiento de esta ordenanza y las disposiciones legales que desarrolla y complementa y, en su caso, sujetos pasivos de la ejecución subsidiaria y de la obligación de satisfacer el coste de la misma son los obligados identificados en este artículo.

A tal efecto, será indiferente quién fuera el causante del deterioro o de los daños que determinen la incoación del correspondiente procedimiento.

11.- A la administración para exigir el cumplimiento de este deber de conservación de la propiedad inmueble, le bastará con dirigirse a uno de los obligados identificados en este artículo, siendo su responsabilidad solidaria con el resto si fueran varios.

Artículo 8.- Inmuebles y terrenos.

1.- Deberán estar limpios según lo establecido en el artículo 3.3.c. de esta ordenanza, y desprovistos de cualquier tipo de residuos, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda albergar plantas o animales portadores o transmisores de enfermedades, o producir malos olores. Y se mantendrán en condiciones apropiadas para garantizar una adecuada prevención de incendios.

2.- El Ayuntamiento podrá realizar un recordatorio general de esta obligación legal por aquellas vías o medios que considere oportunos, principalmente mediante Bando de la Alcaldía Presidencia, siendo objeto de publicación en la página web municipal y el tablón de anuncios de la sede electrónica. Y ello sin perjuicio del empleo de otros medios de difusión que se consideren convenientes, como Juntas Vecinales, Policía local, Entidades Urbanísticas de Conservación, etc.

Las actuaciones que deriven del deber de conservación objeto de esta ordenanza se harán siempre bajo el cumplimiento de la normativa vigente de protección de fauna y flora silvestre; así como en el caso de ser bienes culturales protegidos teniendo en cuenta la



Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, o la que en su día le sustituya.

3.- Los márgenes de terrenos, cauces, caminos o vías estarán en perfectas condiciones de mantenimiento y limpieza a efectos de evitar derrumbamientos e invasión de rastrojos, ramas, raíces, hojas, etc.

Los setos y arbolado no excederán de la línea vertical de las fachadas del inmueble, vallas o cerramientos, procediendo los obligados a su poda.

4.- Si el cerramiento o vallado de un terreno se encuentra retranqueado no coincidiendo con la línea perimetral del inmueble, tal circunstancia no exime de cumplir con el deber de conservación de su totalidad.

5.- Se protegerán, en la forma que determine la normativa, los pozos o desniveles que existan en parcelas o solares, por ser posible causa de accidentes.

6.- Los edificios, construcciones, instalaciones y cauces en todos sus elementos, incluso las medianerías y paredes contiguas, aunque no sean visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado de seguridad, ornato y limpieza; estando los obligados según estas ordenanza a mantenerlos y consérvalos en perfecto estado de solidez.

7.- El vallado o cerramiento de terrenos se realizará de conformidad con la normativa urbanística aplicable para cada clase y categoría de suelo y las ordenanzas municipales que regulen la materia, teniendo en cuenta el contenido del último párrafo del artículo 3.3 de esta ordenanza.

Cuando se proceda a la apertura de nuevas vías, los propietarios de terrenos y solares tendrán la obligación de solicitar en el plazo de un mes, a partir de que se haya abierto la nueva vía, la alienación correspondiente y el título habilitante para construir la valla. La ejecución de la valla no se podrá demorar más de un mes desde que se disponga del título habilitante. Estos plazos se podrán ver reducidos por razones de seguridad, lo que deberá ser notificado de inmediato al titular responsable.

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 26 y 42.4 de la Ordenanza Municipal sobre Edificación y Uso del Suelo, cuando se proceda al derribo de un edificio el vallado se realizará de manera inmediata respecto de los solares o parcelas adyacentes, especialmente en caso de peligrosidad, no admitiendo demora alguna.

Estos vallados serán provisionales y no generan derechos ni obligaciones a efectos de alineaciones, en los supuestos de desarrollo de los planes urbanísticos o la construcción de nuevas edificaciones.

No obstante lo anterior, se podrá eximir de la obligación de vallado a los propietarios de aquellos solares que por sus características especiales, de situación y utilización, no sea aconsejable su cerramiento a juicio de los Servicios Municipales manifestado y notificado al efecto por escrito al interesado.



Artículo 9.- Relación de terrenos.

Por la Concejalía Delegada con competencia en materia de Urbanismo podrá elaborarse como base de datos interna una relación de bienes inmuebles identificados mediante la referencia catastral, principalmente solares, y también parcelas o terrenos que no siendo suelo urbano estén cercanos a núcleos de población, colegios, equipamientos de otra naturaleza y/o instalaciones sensibles.

Esa relación será una herramienta de apoyo interno cuya finalidad fundamental será facilitar la labor de vigilancia, inspección y control que tiene encomendada la administración. En ningún caso tendrá el carácter o naturaleza de inventario o registro público de solares o terrenos.

El formato que puede adoptar sería una ficha por parcela en la que, además de la referencia catastral, se pueden hacer constar los siguientes datos: localización y coordenadas, ámbito, titular en su caso, superficie, construcciones o instalaciones existentes, y aquellos otros datos que se consideren que pueden ser de utilidad. Cada ficha incorporará fotografía, cuando sea posible y, en cualquier caso, imagen aérea y plano de emplazamiento y situación.

Cualquier actuación que derive de esta regulación se hará siempre bajo el cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos y derecho de acceso a la información y demás disposiciones aplicables.

Artículo 10.- Colaboración.

En relación con el objeto de esta ordenanza, a los inspectores municipales les será de aplicación la normativa de inspección urbanística que se recoge en los artículos 296 a 300 de la Ley 13/2015.

El funcionariado de los servicios municipales con competencias inspectoras, en el ejercicio de sus funciones, tendrá a todos los efectos legales el carácter de agentes de la autoridad.

Todos los servicios y departamentos municipales, especialmente los que ostentan competencias en materia de vía pública, parques y jardines, seguridad, sanidad, limpieza viaria, obras y servicios, descentralización y policía local colaboraran en el cumplimiento, ejecución y control del objeto de esta ordenanza. A tal efecto podrán hacerlo por propia iniciativa poniendo en conocimiento del servicio administrativo competente los hechos que constaten, o bien serán requeridos desde los servicios urbanísticos correspondientes, a fin de participar en el cumplimiento de la misma ya sea en tareas de instrucción o de ejecución subsidiaria.

Las Juntas Municipales y las Juntas de Distrito serán considerados a efectos de esta ordenanza órganos colaboradores en el ejercicio de la función de control y urbanística.

CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTO A SEGUIR.

Artículo 11.- Legitimación.

Es pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-Administrativa la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

La Administración local ostenta la potestad de policía para garantizar la realización efectiva de los deberes de conservación, pudiendo ordenar de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las actuaciones u obras necesarias para el mantenimiento de toda clase de terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público, y el cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

Cuando el bien afectado sea integrante del patrimonio cultural protegido cualquier actuación ha de realizarse de acuerdo con la normativa vigente reguladora de su protección, actualmente la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 12.- Disposiciones generales.

1.- La potestad municipal contemplada en la presente ordenanza se ejercerá previa instrucción de un expediente tramitado con las debidas garantías, tras la constatación de la necesidad de la actuación, siempre teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad.

Por la propia naturaleza especial de los procedimientos administrativos urbanísticos y por afectar al interés general y público, en virtud de lo establecido en el artículo 1.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas queda justificada y amparada cualquier especialidad que con relación al procedimiento, y sin conculcar las normas básicas, se pueda contemplar en esta ordenanza.

2.- El previo requerimiento y su notificación al obligado incluirá la justificación de la actuación mediante un informe técnico municipal, la identificación de los trabajos y actuaciones a realizar, y el otorgamiento de un plazo para su cumplimiento de forma voluntaria por el obligado, transcurrido el cual la Administración puede proceder al cumplimiento forzoso, utilizando el medio de la ejecución subsidiaria que prevé la legislación vigente reguladora del procedimiento administrativo común, así como exigir su coste por la vía de apremio. Todo ello sin perjuicio de la correspondiente sanción que será objeto de expediente distinto destinado a tal fin.

3.- La actuación procedimental de la Administración derivada de la presente ordenanza se regirá por el procedimiento contemplado en la misma y en lo no previsto en ella por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Su estructura se vertebra en las fases de iniciación,



instrucción y terminación, siendo las especialidades procedimentales aquellas que por razón de la materia se recogen en esta ordenanza.

4.- Las órdenes de ejecución dictadas se articularán en un procedimiento ágil que podrá iniciarse de oficio o a petición de parte, y conllevará las comprobaciones oportunas en la fase de instrucción.

Dictada la orden de ejecución, salvo razones de urgencia y/o peligro inminente se concederá al interesado trámite de audiencia por diez días, con otorgamiento de plazo simultáneo para el cumplimiento voluntario del mandato contenido en la orden de ejecución, con apercibimiento de ejecución subsidiaria; de formularse alegaciones, se dictará resolución en un plazo de cinco días, notificándose al interesado en la forma y con los requisitos que establece la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, continuándose con las actuaciones, ejecutándose forzosamente la orden, en su caso, y reclamando su coste al obligado, pudiendo iniciarse el correspondiente expediente sancionador.

5.-En todo lo no previsto en esta ordenanza, a las órdenes de ejecución que se dicten y a los acuerdos de ejecución subsidiaria, en su caso, les serán de aplicación las normas que rigen la ordenación de todo procedimiento administrativo ordinario o simplificado, referente al impulso, celeridad, acumulación de procedimientos, concentración de trámites, simplificación administrativa, transparencia, publicidad y no suspensión por planteamiento de cuestiones incidentales.

6.- Las actuaciones que se ordenen por razones de seguridad o salubridad tienen por su propia naturaleza carácter de urgentes. Todos aquellos actos del obligado que puedan dilatar la tramitación poniendo innecesariamente en situación de riesgo la vida o la integridad de personas, animales o cosas, la seguridad del tráfico, o bienes susceptibles de una mayor protección, no impedirán una intervención inmediata por parte de la Administración, principalmente en aquellos supuestos en los que conste en el expediente administrativo que la situación es extraordinaria o excepcional y no puede ser resuelta con el procedimiento establecido legalmente para situaciones ordinarias, haciéndose constar dicha circunstancia en la orden de ejecución que se dicte.

7.- Dada la naturaleza excepcional de estos expedientes, la formulación de alegaciones a la orden de ejecución no interrumpirá ni suspenderá el plazo concedido para el cumplimiento voluntario de la orden impuesta al obligado.

Artículo 13.- Instrucción e informe municipal.

Los datos en virtud de los cuales se dictará la orden de ejecución han de ser comprobados mediante el desarrollo de los actos de instrucción adecuados, resultando esencial y necesario el informe del servicio técnico municipal competente.

El informe técnico municipal incluido el detalle de la valoración, que se incorporará a la resolución que se dicte, contendrá los datos precisos que justifiquen la procedencia de la orden de ejecución, la concreción de las actuaciones que se consideran necesarias determinadas con claridad y precisión suficiente para que puedan ser ejecutadas por el obligado.



Los informes técnicos municipales, las actuaciones y comprobaciones in situ de los inspectores municipales y de la policía local, que constarán por escrito en el expediente, gozan de presunción de validez “iuris tantum” en favor de su veracidad, y se presumen imparciales e independientes.

La perentoriedad y la urgencia de cualquier actuación se harán constar en los referidos documentos, debiendo incluir fotografías en las que se perciban los daños o deficiencias facilitando así su constatación con mayor claridad.

En cualquier caso siempre se podrá aportar por el obligado prueba pericial suficiente para desvirtuar la concurrencia de la situación de incumplimiento, o los factores de peligro, daño o desperfecto, así como la especial urgencia o peligro.

Las órdenes de ejecución que afecten a bienes protegidos según la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia precisarán del informe favorable de la autoridad u organismo competente en materia de protección cultural, en los términos establecidos en la misma.

Artículo 14.- Orden de ejecución.

Constatado el incumplimiento del deber de conservación objeto de esta ordenanza, la administración dictará una orden de ejecución constitutiva de un mandato para ordenar la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.

Mediante la orden de ejecución se requerirá a su destinatario la realización de la actuación necesaria para mantener en adecuado estado el bien objeto del expediente.

Las órdenes de ejecución serán de cumplimiento inmediato en supuestos de peligro inminente y de daños a personas, animales, o bienes, adoptando las medidas que sean determinadas por el informe técnico. Las órdenes de ejecución que afecten a bienes culturales protegidos se registrarán por lo establecido en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

En el supuesto de dichas situaciones de peligro que afecten a Bienes de Interés Cultural, protegidos y/o catalogados, las medidas a adoptar pueden consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles total o parcial, aperos, apuntalamientos, pero siempre observándose en estos supuestos el principio de intervención mínima.

Los cerramientos de inmuebles protegidos conforme a la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se realizarán en forma acorde a las exigencias que en la misma se determine.

Salvo las excepciones previstas en el artículo 7 de la presente ordenanza, las órdenes de ejecución se han de dirigir contra los propietarios de los inmuebles o instalaciones en atención a su carácter real.

Artículo 15.- Contenido y plazo para el cumplimiento de la orden de ejecución.

1.- La orden de ejecución expresará con claridad y sin imprecisiones, incorrecciones, ni ambigüedades el contenido del mandato. El mandato disfruta de la suficiente determinación si detalla o precisa las deficiencias que deben subsanarse.



Expresará qué aspectos concretos se han infringido en relación con el deber de conservación y con las normas sobre protección del medio ambiente y del paisaje, patrimonio cultural arquitectónico y arqueológico y rehabilitación urbana.

Asimismo se especificará en qué consiste concretamente el restablecimiento del deber infringido, y si ello no fuera posible por resultar necesarios para acometer la actuación estudios concretos o porque existieran elementos ocultos a simple vista, se incluirán en la orden de ejecución los desperfectos constatados y detalles a reparar.

2.- Por razones de seguridad jurídica la resolución que contenga el mandato incluirá un plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado, que será razonable y ponderado valorando las características concurrentes del caso concreto tales como la entidad y dificultad de lo que se ordena, la mayor o menor urgencia, el peligro en la demora, la posibilidad de causar daños a personas o bienes o la gravedad para el interés general.

En cualquier caso, y cuando no concurren circunstancias relativas a la seguridad, salubridad e interés general que justifiquen otro plazo distinto inferior o superior, se concederá un plazo de 15 días hábiles tras su notificación.

Si iniciado el cumplimiento voluntario de lo ordenado la Administración tuviera constancia por cualquier medio que se ha paralizado o suspendido por el obligado el trabajo, actuación u obra sin causa justificada y sin comunicación en forma al servicio municipal que dictó la orden, podrá la Administración llevarlo a cabo por sí misma y repercutir su importe, sin más requisito que la notificación al responsable.

Artículo 16.- Cuantificación económica del trabajo o actuación a realizar.

La orden de ejecución contendrá el valor económico de la actuación con el suficiente detalle, así como el coste cautelar de las medidas a adoptar si es éste el contenido de lo ordenado. El importe resultará liquidado provisionalmente en la propia orden antes de la ejecución y será notificado con aquélla al obligado, a reserva de la liquidación definitiva.

La administración, con antelación a la ejecución, podrá requerir al obligado para que abone el importe liquidado provisionalmente de los gastos que supone la misma, sin perjuicio de su liquidación definitiva; en el supuesto de que no sean abonados en plazo voluntario se exigirá su importe por el procedimiento de apremio.

Artículo 17.- Notificación de la orden de ejecución con apercibimiento de la ejecución forzosa e inicio de la ejecución subsidiaria.

1.- La orden de ejecución será notificada conforme a la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas al obligado a su cumplimiento, conforme a lo especificado en el artículo 7 de esta ordenanza.

Se establece la presunción iuris tantum de que el titular catastral es el responsable a los efectos de esta ordenanza. Si son varios los titulares se podrá dirigir indistintamente a cualquiera de ellos teniendo la notificación validez frente a todos, considerándolos como obligados solidarios.



2.- *La notificación incluirá el apercibimiento al interesado destinatario de la orden, con la advertencia de las consecuencias de su incumplimiento, teniendo en cuenta lo siguiente:*

- a) *Servirá de declaración del incumplimiento del deber de conservación, sea éste total o parcial.*
- b) *En casos de necesidad, urgencia o inminente peligro para las personas o bienes, así como en los supuestos de conservación de solares, la notificación incluirá, el acuerdo de inicio de ejecución forzosa con carácter subsidiario de lo ordenado, y la aprobación de la liquidación provisional de los costes.*
- c) *Informará del inicio, en su caso:*
 - a. *Del correspondiente procedimiento sancionador.*
 - b. *De la vía de apremio para recuperación de los costes que se ocasionen.*

3.- *En los casos de necesidad, urgencia o inminente peligro para las personas o cosas, así como en los supuestos de conservación de solares, la notificación indicará al obligado que el inicio del procedimiento de ejecución forzosa tendrá lugar al día siguiente de la finalización del plazo otorgado para el cumplimiento voluntario, siempre que se constate el no inicio de lo ordenado o la paralización o suspensión sin causa justificada, no siendo preciso nuevo trámite de audiencia ni resolución adicional para la ejecución subsidiaria.*

4. *La ejecución forzosa se iniciará de forma separada cuando en el expediente no se constaten razones de necesidad o urgencia o inminente peligro, o no afecte el incumplimiento a la seguridad de las personas o bienes.*

La acreditación de que no se ha iniciado o de que ha sido paralizado el cumplimiento de la orden de ejecución o suspendido sin causa justificada, deberá constar formalmente en el expediente, mediante aviso de la policía local, comunicación del Presidente de la Junta Municipal o de Distrito al servicio municipal que dictó la orden de ejecución previa comprobación in situ, o mediante acta levantada por inspector municipal tras visita de comprobación, comunicaciones que procurarán incluir fotografías para una mejor y más clara acreditación del incumplimiento total o parcial.

5.- *La existencia de terceros afectados distintos al obligado como inquilinos, ocupantes, precaristas, o similares, no genera obligación a la Administración de notificación a los mismos, ni los convierte en destinatarios de la orden de ejecución.*

Artículo 18.- El trámite de audiencia.

El trámite de audiencia se concederá por plazo de 10 días a contar desde la notificación al obligado de la orden de ejecución, trámite que no suspende ni paraliza el inicio del cómputo del plazo concedido para cumplir de forma voluntaria lo ordenado.



Cuando existan razones de peligro o daño inminente para las personas o bienes se podrá prescindir justificadamente en el expediente del trámite de audiencia o limitarlo a un plazo más breve y proporcionado en atención a la especial urgencia o peligro que suponga la demora, en cuyo caso la orden de ejecución conllevará la reducción del plazo para su cumplimiento voluntario o la adopción de medidas cautelares urgentes por el obligado o la propia Administración sin aguardar a un requerimiento.

Artículo 19.- Alegaciones.

En atención a la defensa del interés público, no se tendrán en cuenta aquellas alegaciones:

- a) Que supongan claramente excusas y maniobras dilatorias.*
- b) Atribuyan el incumplimiento o los daños a terceros no obligados por esta ordenanza.*
- c) Que indiquen falta de medios económicos.*
- d) Que contengan impedimentos físicos o legales, oposición de inquilinos o usuarios.*
- e) Que indiquen que no se ha notificado individualmente a cada obligado, o propietario o miembro de la comunidad.*
- f) Que indiquen vulneración del principio de igualdad por existir otros bienes en idéntico estado*
- g) Dificultades para encontrar empresa o profesional que ejecute materialmente lo ordenado.*
- h) La existencia de un conflicto o litigio administrativo o judicial sobre la titularidad del bien afectado o sus lindes, o aspectos similares.*

Artículo 20.- Cuestiones incidentales, impugnación, suspensión y cumplimiento de la orden de ejecución.

1.- Las cuestiones incidentales que se susciten en el procedimiento, incluso las que se refieran a la nulidad de actuaciones, no suspenden la tramitación del mismo salvo la recusación.

2.- Cuando el obligado ejecute la orden pura y simplemente, la Administración, previa constancia de la ejecución o cumplimiento de la orden, archivará el expediente.

3.- Dado que la orden de ejecución afecta a una situación concreta del bien, cualquier alteración producida con posterioridad a la orden de ejecución o a las obras o actuaciones realmente realizadas podrá dar lugar a la iniciación de un nuevo expediente que podría finalizar con una nueva orden de ejecución.

Artículo 21.- Ejecución subsidiaria.

1.- La ejecución subsidiaria consiste en la realización efectiva y material por la Administración del contenido de la orden de ejecución o acto administrativo en caso de



que no se lleve a efecto voluntariamente por parte del obligado, ya sea total o parcialmente, no pudiendo realizar actuaciones distintas de las requeridas, y estando su valor vinculado al presupuestado inicialmente, por lo que cualquier variación en su importe se ha de comunicar al interesado de forma justificada y motivada, si fuera superior al liquidado provisionalmente.

Excepcionalmente la Administración podrá actuar directamente cuando exista peligro inminente y grave para las personas o bienes y así se constate en el expediente.

2.- La ejecución subsidiaria, acordada como un acto de ejecución material de lo previamente ordenado y no cumplido, sólo podrá ser impugnada con argumentos relativos a la misma ejecución:

- Por cumplimiento voluntario de lo ordenado,*
- Por haberse decretado el estado de ruina,*
- Por no estar prevista la ejecución subsidiaria como medio legal para ejecutar el acto.*

Se decretará la inadmisión de la impugnación del acuerdo de ejecución subsidiaria que contenga o incida en aspectos relativos a la orden de ejecución.

4.- La ejecución subsidiaria se podrá llevar a cabo por la propia Administración o a través de quien determine la misma, a través del procedimiento que legalmente corresponda.

5.- Cuando lo ordenado consista en cortar o podar ramas, o cualquier otra actuación sobre masa vegetal que sobresalga y afecte a espacios públicos dificultando, limitando o poniendo en peligro el tránsito de personas o vehículos, obstaculice la visibilidad de señales de tráfico o la visibilidad en general o afecte a la visibilidad del paisaje, al medio ambiente o entornos protegidos, o a la salubridad, se podrá encomendar la ejecución subsidiaria al servicio municipal encargado del mantenimiento y limpieza de las vías y espacios públicos, al servicio competente en materia de jardines y espacios verdes, o en materia de sanidad.

Artículo 22.- Procedimiento de Apremio y Registro de la Propiedad. Obligado al pago.

1.- Tanto si la ejecución se lleva a cabo por la propia Administración como por un tercero por encargo de aquélla, el crédito que ostenta la Administración pública ejecutante contra el obligado tiene la consideración de crédito de derecho público y su impago habilita a la apertura del procedimiento de apremio.

Salvo imposibilidad justificada en el expediente, el importe quedará liquidado provisionalmente y podrá realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva. Si la cantidad inicialmente ejecutada supera la definitiva, se generará el derecho de reintegro a favor del obligado.

2.- Conforme a lo señalado en el artículo 15.4 del 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, cuando el obligado incumpla lo acordado por la Administración el acto firme

de la orden administrativa determinará la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento del deber de conservación. La afección real se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para el pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística. La Administración remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

El carácter real de la obligación urbanística de conservación no se transmitirá a la obligación de pago que es de naturaleza personal, por lo que para que pueda ser exigible a un nuevo obligado distinto del que incumplió se habrá de proceder por parte de la Administración conforme a lo determinado en el art. 15.4 del 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.

Si consta la afección real en el Registro de la Propiedad en garantía del cumplimiento de la obligación del deber de conservación, el carácter real alcanzará a esta obligación de hacerse cargo de los gastos derivados de la ejecución subsidiaria, pudiendo la Administración dirigirse, ordenando su ejecución, a quien sea titular registral en cada momento.

En caso de incumplimiento por el propietario obligado, sin constancia de la afección real en el Registro de la Propiedad, y produciéndose una transmisión de la titularidad al momento de requerir la liquidación de la ejecución subsidiaria, se entenderá que ésta tiene carácter personal sin que pueda dirigirse contra el propietario actual. En estos casos la Administración está obligada a dirigirse contra el obligado incumplidor de la orden.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 23.- Régimen Sancionador.

1. Infracciones.

Se consideran infracciones administrativas, en relación con las materias a que se refiere esta ordenanza, los actos u omisiones que contravengan lo establecido en las normas que integran su contenido, en concreto:

- a) El incumplimiento del deber de mantener los solares, inmuebles y terrenos asimilados libres de maleza y otros residuos y materiales susceptibles de propagación de incendios.*
- b) El incumplimiento de una orden de ejecución de las dictadas al amparo de esta ordenanza por incumplimiento del deber de conservación.*

2. Tipificación de las infracciones.



Las infracciones a esta ordenanza se clasifican en muy graves, graves y leves.

A. Son infracciones muy graves:

- a) Contaminar y arrojar cualquier tipo de residuo en los solares o parcelas, por parte de los propietarios o por terceras personas.*
- b) El incumplimiento de la orden de ejecución dictada por el órgano competente de los trabajos necesarios para mantener los solares, parcelas, edificaciones u obras que supongan más de una infracción grave o la conjunción de una grave y alguna leve.*
- c) La reincidencia de infracciones graves.*

B. Son infracciones graves:

- a) El incumplimiento de orden de ejecución dictada por el órgano competente de los trabajos necesarios para mantener los terrenos, parcelas, solares y edificaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.*
- b) No cumplir las medidas preventivas de protección contra incendios incumpliendo el deber de mantener libre de maleza o de cualquiera otro material que facilite la propagación del fuego.*
- c) El estado de un solar, parcela o inmueble sin el adecuado estado de limpieza, seguridad, salubridad, ornato público y decoro que contenga cualquier tipo de residuos o pozo sin protección o valla.*
- d) No facilitar la información requerida por la Administración en el caso del número 8 del art. 7 de esta ordenanza.*
- e) La reincidencia de infracción leve.*

C. Son infracciones leves todas aquellas que no sean graves ni muy graves.

- a) En general, el incumplimiento de los requisitos, obligaciones y prohibiciones establecidos en esta ordenanza y que no estén recogidos como graves o muy graves.*

A los efectos de este artículo se considera reincidencia la comisión en el término de un año de al menos otra infracción de las recogidas en esta ordenanza de la misma naturaleza, declarada como tal por resolución firme.

3. Sanciones.

Las sanciones se determinan de conformidad con lo establecido por el artículo 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

La imposición de sanciones no eximirá en modo alguno de cualquier responsabilidad civil, penal o de otra naturaleza que pueda producirse con ocasión del hecho infractor.

1) Las infracciones serán sancionadas de la siguiente forma:

- a. Infracciones leves: multa de 150,00 hasta 750,00 euros.*



- b. Infracciones graves: desde 750,01 hasta 1.500,00 euros.*
 - c. Infracciones muy graves: desde 1.500,01 hasta 3.000,00 euros.*
 - 2) La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, a tal efecto:*
 - a. Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización, así como la reincidencia en la infracción.*
 - b. Se considerarán como circunstancias atenuantes la ejecución de actuaciones que hayan reparado o disminuido el daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.*
 - c. Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.*
 - 3) Se podrá aplicar una reducción de hasta el 75% en la cuantía de la sanción, cuando el responsable acredite haber realizado las actuaciones necesarias para cumplir los requerimientos en un plazo de diez días, siempre que no se haya iniciado la ejecución subsidiaria. La reducción no será superior al 25% si el obligado, en los dos años anteriores ha cometido infracciones de la misma naturaleza.*
 - 4) El procedimiento sancionador será el establecido en Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*
 - 5) Cuando se trate de infracciones de naturaleza urbanística le será de aplicación lo establecido en el capítulo IV del Título X de la ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.*

4. Prescripción.

De conformidad con el art. 30 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses.

Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

5. Concurrencia de sanciones.

De conformidad con el art. 31 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

No podrán sancionarse los hechos que lo hayan sido penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad del sujeto, hecho y fundamento.

Cuando un órgano de la Unión Europea hubiera impuesto una sanción por los mismos hechos, y siempre que no concurra la identidad de sujeto y fundamento, el órgano competente para resolver deberá tenerla en cuenta a efectos de graduar la que, en su caso, deba imponer, pudiendo minorarla, sin perjuicio de declarar la comisión de la infracción.

6. Inicio y plazo en el cómputo de la prescripción.

De conformidad con el art. 30 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Inicio del plazo de prescripción de las infracciones: Se inicia desde el día de la comisión de la infracción, en el caso de las infracciones permanentes o continuadas desde el día que cesa la conducta infractora.

Interrupción de la prescripción de las infracciones: La interrupción se produce por el inicio, con conocimiento del interesado de un procedimiento sancionador contra él. Este plazo de prescripción se reinicia cuando desde el inicio del procedimiento administrativo sancionador, este permanece paralizado por tiempo superior a un mes por causas no imputables a este.

Inicio del plazo de prescripción de las sanciones: Se inicia desde el día siguiente que la infracción es ejecutable o desde el día siguiente el de la finalización del plazo para ser recurrida.

Interrupción del plazo de prescripción de las sanciones: Interrumpe el inicio con conocimiento del interesado, el procedimiento de ejecución de la sanción. Este plazo de prescripción de la sanción vuelve a correr cuando, el procedimiento de ejecución permanece paralizado por más de un mes por causas no imputables al interesado.

DISPOSICIONES.

Disposición adicional.-

La regulación del vallado y cerramiento de solares y parcelas queda sometida además, para cada clase y categoría de suelo, a las determinaciones que establecen las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, su planeamiento de desarrollo y a lo dispuesto en la Ordenanza municipal sobre edificación y uso del suelo.

Disposición transitoria.-

Los expedientes iniciados con anterioridad al momento de la entrada en vigor de esta ordenanza en los que no se hubiera dictado orden de ejecución, serán tramitados y resueltos conforme a la presente norma.

Disposición derogatoria.-

Quedan derogadas cuantas disposiciones normativas de rango igual o inferior a esta ordenanza que se opongan a lo dispuesto la misma.

Disposición final.

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España 1

30004 Murcia.

T. 968 35 86 00.



C.I.F.: P-3003000-A

Documento firmado electrónicamente

Primera.- Las cuestiones de interpretación que se susciten en aplicación de la presente ordenanza serán resueltas por la Junta de Gobierno Local.

Segunda.- En caso de controversia entre las previsiones de esta ordenanza, y la normativa urbanística de aplicación, prevalecerá esta última en todo caso.

Tercera.- Entrada en vigor. La presente ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, tal y como señala el artículo 70.2 del mismo cuerpo legal”.