ORDENANZA MUNICIPAL DE INSPECCIÓN Y CONTROL URBANÍSTICO

2002

Aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Badajoz, en sesion del dia 08 de noviembre de 2002
Publicado en el B.O.P. de 27 de diciembre de 2002

PREÁMBULO

En la base de esta Ordenanza se encuentra la consideración de que la complejidad y los problemas derivados de la Inspección Urbanística, hacen necesario que la Ordenanza regule todos los aspectos de la misma en los ámbitos de funcionamiento y régimen sancionador, e igualmente en el ámbito de las Ordenes de Ejecución.

La Ordenanza tiene como objetivos: a) Regular las Ordenes de Ejecución y b) Regular la Inspección Urbanística en los ámbitos de funcionamiento y régimen sancionador.

La Ordenanza se estructura en un Título Preliminar, en el que se concreta cuál es el objeto de la misma y dos Títulos divididos en distintos Capítulos.

El Título I, se dedica a las "Órdenes de ejecución", como instrumento que, impulsado por la Administración, cumple los mismos objetivos que la licencia y en cuya regulación se han incluido las posiciones mantenidas con reiteración por la Jurisprudencia, respecto a esta figura de intervención administrativa.

El Título II, que se refiere a la "Protección de la legalidad urbanística", recoge los preceptos del ordenamiento urbanístico y los mecanismos de que dispone la Administración Local para exigir el cumplimiento de la Normativa Urbanística.

TÍTULO PRELIMINAR

OBJETO DE LA ORDENANZA

Artículo 1. 1. La presente Ordenanza tiene por objeto el establecimiento de las normas sobre ordenes de ejecución e inspecciones urbanísticas.
2. La Ordenanza, se apoya en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Badajoz, y en las disposiciones específicas de la Legislación de Régimen Local y de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en la Legislación Urbanística General .
.

TÍTULO I

ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTUACIONES

CAPÍTULO I. Objeto

Art. 2. 1. Mediante las órdenes de ejecución, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a aplicar la ordenación urbanística en vigor, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato públicos de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, podrá dar lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes, conforme a lo establecido en el artículo 166 de la *Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.* Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

CAPÍTULO II. Contenido

Art.3. 1. Los Órganos municipales competentes en materia de Disciplina Urbanística ordenarán a los propietarios la ejecución de las obras necesarias para garantizar el deber de conservación de acuerdo con el artículo 191 de la *Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura* y el contenido en las Normas del P.G.O.U. de Badajoz.

2. Queda excluido del presente capítulo el procedimiento de declaración de ruina de las edificaciones, que se regula en el art. 165 de la *Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura* y en la Normativa en vigor del P.G.O.U. de Badajoz.

Art. 4. 1. La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación de las obras a realizar, conforme a las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Badajoz., que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación.

2. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

3. La orden de ejecución determinará si la entidad de las obras exige proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

4. La orden de ejecución, una vez dictada y notificada de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a las que se refiera.

5. Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse proyecto técnico, hoja de encargo y dirección facultativa visados por el Colegio profesional que corresponda.

6. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

CAPÍTULO III. Procedimientos y efectos

Art. 5. 1. El expediente para ordenar la ejecución de obras a que se refiere este Capítulo, deberá iniciarse con el acta de inspección o informe de técnico municipal que determine las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos.

2. La orden de ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con el art. 84 de la L.R.J.P.A.C. No obstante, en el caso de urgencia por peligro inminente, el trámite de audiencia se dará por cumplido cuando exista "Acta de Inspección".

Art. 6. El incumplimiento de la orden de ejecución en el plazo voluntario prescrito, determinará la adopción de las medidas de orden sancionador contempladas en la *Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura* y en la propia Ordenanza, y, en su caso, a la ejecución subsidiaria de las obras o instalaciones, de conformidad con el art. 98 de la L.R.J.P.A.C.

TITULO II

PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

CAPÍTULO I. El servicio de inspección urbanística

Art. 7. 1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo han de realizar con la finalidad de comprobar que una y otra se ajusten a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

Serán órganos de la Disciplina Urbanística, la Alcaldía Presidencia, los Órganos urbanísticos de acuerdo con sus atribuciones y las autoridades en quienes se delegue tal competencia.

2. En el marco de las competencias conferidas y de acuerdo con la legislación vigente, los Órganos de la Disciplina Urbanística tienen las siguientes atribuciones:

a) Dictar cuantas resoluciones sean precisas para restaurar el orden urbanístico infringido.
b) Imponer las sanciones procedentes, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente.
c) Dar cuenta a la Jurisdicción Ordinaria de los ilícitos urbanísticos o del incumplimiento de las órdenes municipales, a efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir los infractores.
d) Disponer la materialización de precintado de obras o instalaciones y clausura de las actividades.
e) Disponer la adopción de medidas de ejecución subsidiaria establecidas por ley.
f) Disponer la adopción de medidas correctoras para el ejercicio y el funcionamiento de instalaciones que infrinjan la normativa urbanística aplicable.

Art. 8. El ejercicio municipal de la Disciplina Urbanística a que se refiere este capítulo se realizará de acuerdo con las determinaciones de la legislación estatal aplicable, la *Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura* y las prescripciones de la presente Ordenanza.

Art. 9. l. Los Órganos municipales competentes determinarán la composición del Servicio de Control y Disciplina Urbanística.
2. La fiscalización y control del incumplimiento del ordenamiento urbanístico a través de la inspección urbanística se llevará a cabo por los Inspectores Urbanísticos, integrados en el Servicio de Control y Disciplina Urbanística.
3. Los Inspectores Urbanísticos, gozan de autonomía en el ejercicio de su función y en el desarrollo de la misma, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos a la actuación inspeccionada, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa ambiental y urbanística aplicables y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones, que están obligados a suministrarle los órganos competentes y los particulares.
4. La persona presente en la inspección queda obligada a identificarse y a facilitar a los Inspectores Urbanísticos cuantos datos sean requeridos por estos para cumplimentar el Acta de Inspección y a firmar la misma, quedando en caso de negativa

sujeto al régimen sancionador establecido en su apartado de obstrucción a la labor de inspección.

5. Los inspectores urbanísticos están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, entendiendo que el núcleo esencial del domicilio constitucionalmente protegido es el domicilio en cuanto morada de las personas físicas, se solicitará la oportuna autorización judicial.

6. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

Art. 10. 1. Corresponde a los inspectores urbanísticos, en su ámbito de competencias, el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de la legalidad urbanística, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación urbanística.

c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.

d) La función inspectora se ajustará en todo caso a lo determinado en el artículo 189 de la *Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura*.

2. Las función inspectora no podrá comportar ninguna disminución de las obligaciones que correspondan a los interesados conforme a la legislación urbanística.

3. Los Inspectores Urbanísticos acreditarán su condición mediante documento oficial expedido por el Ayuntamiento.

Art .11. 1. Todas las inspecciones urbanísticas darán lugar al levantamiento de un acta en la que serán reflejados los siguientes datos: objeto de la inspección, nombre de los promotores, propietarios o técnico director, fecha y hora de la inspección, ubicación, nombre y firma del Inspector Urbanístico y firma de los responsables que se encuentren presentes o personas que los representen..

2. El Acta será firmada por el inspector o inspectores que la hubiesen redactado y por la persona que estuviese al frente de la actividad inspeccionada. Cuando esta se negase a suscribirla se hará constar tal circunstancia. En uno y otro caso, se entregará

copia de dicha Acta al responsable. Si en el lugar de la actuación no hubiese responsable presente o este se negara a recibirla, el Acta se remitirá por correo certificado al promotor, y de ser desconocido, a la persona titular catastral de la finca en la que se desarrolla la actuación. Si se detecta una actuación sin licencia y no existen personas en la obra o actividad objeto de inspección, se iniciará el expediente que corresponda mediante informe técnico del Inspector Urbanístico.

Art. 12. Sólo podrán iniciarse los procedimientos para restablecer la legalidad urbanística y los sancionadores con las actas de inspección, informes técnicos o las de comprobación de hechos denunciados por los particulares.

Art. 13. Los hechos que figuren en las Actas de Inspección Urbanística o en los Informes Técnicos, gozan de la presunción de veracidad y su valor y fuerza probatoria solo cederán cuando en el expediente que se instruya como consecuencia de la misma se acredite inequívocamente y de modo indubitado, lo contrario, una vez formalizadas, los hechos ratificados como consecuencia del conjunto de pruebas que se practiquen en el expediente sancionador, determinarán la responsabilidad del infractor.

Art. 14. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores urbanísticos podrán ser auxiliados si fuera necesario por los agentes de la Policía Local o, en su caso, de la Policía Gubernativa y en cualquier caso la Policía Local velará por el cumplimiento de la presente Ordenanza, requiriendo la licencia de obras o de actividad, cuando observe actuaciones que pudieran vulnerar el contenido de la misma, emitiendo informe que será remitido al Servicio de Control y Disciplina Urbanística.

CAPÍTULO II. Restitución del orden urbanístico vulnerado

Art. 15. Este Capítulo se regirá íntegramente por las disposiciones urbanísticas estatales y autonómicas vigentes, con las especificaciones contenidas en los artículos siguientes.

Art. 16. 1. El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo y se notificará al promotor, al constructor y, en su caso, al técnico director de la obra. Si el promotor no paraliza la actividad en el plazo de cuarenta y ocho horas, plazo

concedido únicamente para realizar los trabajos necesarios para mantener la seguridad en la obra, se procederá por vía de ejecución forzosa a la ejecución del acuerdo de suspensión. A estos efectos la Inspección Urbanística Municipal, asistida por la Policía Local comparecerá en las obras, previa citación de los responsables de las mismas y tras la lectura del acuerdo cuyo cumplimiento se va a ejecutar, precintará las instalaciones y elementos auxiliares de la construcción, pudiendo retirar la totalidad o parte de la maquinaria y materiales existentes y adoptar cualquier otra medida que juzgue conveniente en orden a la efectividad de la suspensión, sin perjuicio de dar cuenta a los tribunales de justicia con vistas a la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir los infractores.

2. Cuando por la Inspección Urbanística se detectara, de modo fehaciente o presunto, que se está haciendo uso indebido de la energía eléctrica contratada, utilizándola para la ejecución de obras sin licencia municipal o para la ocupación y uso de estas edificaciones, el Ayuntamiento lo comunicará a la Compañía Suministradora, para que tras verificar los hechos, proceda al corte del suministro incorrectamente utilizado, dando traslado del resultado de la comprobación, y si es el caso, del acto de interrupción del suministro, al Excmo. Ayuntamiento.

Art. 17. Se extenderá el régimen jurídico de las órdenes de suspensión a las órdenes de cese del ejercicio de actividades sin licencia de actividad, o las que se ejerzan sin subsanar las deficiencias requeridas por la Administración municipal. No obstante lo anterior, las órdenes de cese de actividades, salvo en los supuestos de peligro inminente, se efectuarán previo trámite de audiencia al interesado.

Art. 18. En virtud del art. 307 del T.R.L.S. 92, serán inscribibles mediante notación preventiva, en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria, la incoación de expedientes sobre disciplina urbanística o de aquellos expedientes que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.

CAPÍTULO III. Infracciones urbanísticas y su sanción

Art. 19. Son infracciones urbanísticas las definidas en la legislación estatal aplicable y en la *Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura* y las tipificadas en la presente Ordenanza.

Art. 20. 1. Respecto a las sanciones urbanísticas y a las personas responsables de infracciones urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la legislación de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que para el caso de obras o uso del suelo que se ejecutaran sin licencia o con inobservancia de sus condiciones, son responsables el promotor, el empresario de las obras y, en su caso, el técnico director de las mismas.
2. Los Colegios profesionales, como Corporaciones de Derecho Público colaborarán con la Administración municipal en el control de la legalidad urbanística. A tales efectos, la Administración municipal notificará al Colegio respectivo, para su conocimiento, de los expedientes en que resultase responsable sus colegiados de infracciones urbanísticas.
3. La reincidencia se considerará circunstancia especialmente agravante de la responsabilidad, respecto de los promotores y técnicos responsables de las obras o de las instalaciones.

Art. 21. Las infracciones en materia de parcelación, edificación y en materia de medio ambiente cultural y natural se regirán por lo establecido en la *Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*

Art. 22. El régimen jurídico de la prescripción de infracciones es el dispuesto en los artículos 202 y 203 de la *Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*

Art. 23. En todo lo no contenido en este Capítulo, se estará expresamente a lo dispuesto en la legislación urbanística de carácter estatal y autonómica vigente.

Art. 24. Serán sancionables, por esta Ordenanza, los siguientes actos:
1. Acopio de materiales de obra y la utilización de maquinaria o herramientas que puedan producir molestias hacia la vía pública o a los usuarios de dicha vía pública.
2. Actos contrarios a la seguridad de la obra en ejecución hacia la vía pública.
3. El incumplimiento de Ordenes de Suspensión de Obra decretadas por el Ilmo.Sr.Alcalde, sancionable en cada ocasión que se compruebe el desacato.

4. El incumplimiento de Ordenes de Ejecución decretadas por el Ilmo.Sr. Alcalde, sancionables en cada ocasión que se compruebe el incumplimiento de los plazos fijados.

5 La inobservancia de la obligación de colocación de carteles de obra o de las placas de actividad cuando se trate de usos terciarios sociorrecreativos, sancionables en cada ocasión que se compruebe el incumplimiento.

6. La instalación sin licencia de casas prefabricadas y elementos similares, tanto provisionales como permanentes, serán sancionadas con una multa del 5% de su valor siempre y cuando fuesen legalizables. En caso contrario, serán desmontadas y la sanción equivaldría a la que corresponde a edificaciones tradicionales no legalizables.

7. En cumplimiento de lo determinado en el artículo 3.5.12.de la Normativa Urbanística del PGOU de Badajoz sobre condiciones particulares de las Areas de Admisibilidad Residencial, los terrenos incluidos en estas áreas con Plan Especial de Ordenación aprobado, solo tendrán uso para vivienda unifamiliar aislada y sus servicios complementarios, quedando expresamente prohibida la estabulación de ganado, la cría y guarda de canes como actividad y cualquier otro uso incompatible con lo determinado en el artículo arriba citado.

8. La inobservancia de la obligación de mantener permanentemente en obra un ejemplar del Proyecto Técnico y copia de la licencia urbanística.

9. Todos los actos contrarios a lo determinado en materia urbanística y medioambiental por la legislación estatal o autonómica aplicables, en las cuantías determinadas al efecto.

Art. 25. A los efectos prevenidos en el artículo 274 del T.R.L.S. 92, cuando incoado un expediente de infracción urbanística pudiera presumirse que éstas son constitutivas de algún delito de los tipificados en el Título XVI del Libro II del Código Penal, antes de iniciar el correspondiente expediente sancionador, se pondrán los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal. Sólo procederá la incoación del procedimiento sancionador si dicho Ministerio decretara su archivo y así lo notifique al Ayuntamiento o cuando haya recaído sentencia firme de carácter absolutorio.

CAPITULO IV. La competencia y el procedimiento

Art. 26. 1. La competencia para la incoación e instrucción de los procedimientos sancionadores corresponde siempre al Municipio, salvo los supuestos de sustitución concreta de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura al amparo de lo dispuesto en el articulo 60 de la Ley general reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. La competencia para imponer las sanciones corresponde:
a) Para las infracciones a las que corresponda una multa de hasta 300.000 euros, al Alcalde.

b) Para las infracciones a las que corresponda una multa de entre 300.001 y 600.000 euros, al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
c) Para las infracciones en las que el importe de la multa exceda de 600.000 euros, a la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Art. 27. El procedimiento para recaudar el importe de las multas impuestas se regirá conforme al régimen jurídico general de la Administración recaudadora.

CAPITULO V. Cuantía de las sanciones

Art.28. 1. El importe económico de las sanciones y la aplicación del grado de las mismas será conforme a lo establecido en la legislación estatal y autonómica vigentes.
2. En los actos contrarios relacionados en el art.46 de estas Ordenanzas se aplicarán las siguientes sanciones:

a) Acopio de materiales de obra y la utilización de maquinaria o herramientas que puedan producir molestias en la vía pública o a los usuarios de dicha vía pública, TRESCIENTOS EUROS (300,00 euros).
b) Actos contrarios a la seguridad de la obra en ejecución hacia la vía pública, SEISCIENTOS EUROS (600,00 euros).

c) El incumplimiento de Ordenes de Suspensión de Obra decretadas por el Ilmo.Sr.Alcalde, CUATROCIENTOS EUROS (400,00 euros)

d) El incumplimiento de Ordenes de Ejecución decretadas por el Ilmo.Sr. Alcalde, con la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas, con el límite máximo de 901,51 euros.

e) La inobservancia de la obligación de colocación de carteles de obra o de las placas de actividad cuando se trate de usos terciarios sociorrecreativos, TRESCIENTOS EUROS (300,00 euros).

f) La inobservancia de la obligación de tener a pie de obra un ejemplar del Proyecto Técnico y copia de la licencia urbanística, TRESCIENTOS EUROS (300,00 euros).

g) Los usos contrarios a los permitidos por la Normativa Urbanística en terrenos, solares, locales o viviendas, TRESCIENTOS EUROS (300 Euros) sin perjuicio de las medidas que se adopten para impedir el uso indebido.

3. Transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, los importes de las multas se actualizaran automáticamente por aplicación del Indice General Nacional del Sistema de Indices de Precios de Consumo

CAPITULO VI. Las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación territorial y urbanística.

Art. 29. 1. En toda obra de construcción, edificación o urbanización y en las de adaptación de locales comerciales será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, visible desde la vía publica e indicativo del tipo de obra y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra publica exenta de esta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.

2. La restante publicidad estática que se haga en el propio lugar de la obra no podrá contener indicación alguna ni disconforme con la ordenación territorial y urbanística pertinente, ni, en cualquier caso, susceptible de inducir a error en los adquirientes de

parcelas o solares sobre las cargas de urbanización y las restantes condiciones de aplicación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

El Ayuntamiento de Badajoz elaborará una Ordenanza Reguladora de Vertido de Residuos de Construcción y Demolición, acorde con el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición aprobado en Consejo de Ministros, en fecha 14 de Junio de 2.001, que resuelva la practica de vertidos incontrolados de residuos de construcción, dotando con dicha Ordenanza a la Policía Local de un medio de control especifico en la materia.

Se hacen públicas dichas Ordenanzas para general conocimiento.

Badajoz, 3 de diciembre de 2002.- El Alcalde, P.D., Cristina Herrera Santa-Cecilia