

ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA QUE LA PARCELA ADQUIERA LA CONDICIÓN DE SOLAR

Siguiendo las pretensiones municipales, el posible Convenio incluiría entre sus determinaciones las cláusulas necesarias en virtud de las cuales el que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, asumiría la ejecución de las obras necesarias para completar la urbanización, en concreto las obras de pavimentación y encintado de aceras, conforme a un Proyecto previamente aprobado donde se integraría las especificaciones técnicas y la valoración de las distintas obras. La financiación de éstas correría a cargo de las obligaciones legalmente, esto es, propietarios de solares o promotores.

La intervención de la administración pública en la actividad de ejecución del planeamiento comprende no sólo el garantizar que los terrenos adquieran, completando las obras de urbanización, la condición de solar y por tanto la posibilidad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan, mediante la edificación, sino que alcanza incluso a la conservación de dichas obras de urbanización y de las edificaciones, manteniéndose por tanto a lo largo de toda la vida de los usos y aprovechamiento previstos, garantizando la permanencia de las condiciones iniciales que los habilitaron.

El Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOT) regula cuales son los presupuestos previos para que un terreno pueda materializar el aprovechamiento atribuido por el Plan, recogiendo los requisitos o servicios mínimos con que ha de contar para adquirir la condición de solar y por tanto edificable, sin perjuicio de que vía Ordenanza puedan ser exigidos otros, así como el deber del propietario de ejecutar y financiar dichos servicios, completando así la urbanización. Junto a éste deber, el TRLOT también regula la conservación de las obras de urbanización, incluido el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos en su art. 151, señalando que corresponde en primera instancia al Ayuntamiento. No obstante el precepto contempla diversos supuestos en relación a la persona o entidad obligada a llevarlo a efectos en función del sistema de gestión llevado a cabo en la ejecución de aquella.

En los sistemas de ejecución pública el deber de conservación incumbe a la Administración, lo que no es óbice para la aplicación de los compromisos o acuerdos que hubieran podido adquirirse.

En los sistemas de ejecución privada el deber de conservación recae sobre el agente al que se ha atribuido la ejecución, hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento.

Por último, cabe el supuesto de que la atribución del deber de conservación recaiga en los propietarios de los solares resultantes de la ejecución del planeamiento

agrupados en una entidad urbanística de conservación, bien cuando se asuma voluntariamente por cualquier procedimiento, bien cuando estén comprendidos en una unidad de actuación en que el Planeamiento así lo prevea.

Junto al anterior deber, el Decreto Legislativo 1/2000, regula en su art. 143 el tradicionalmente llamado “Deber de conservación” de los edificios, señalando que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de cumplir en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo establecido por el planeamiento.

La ejecución de las distintas obras de urbanización, así como el embellecimiento y ornato de construcciones, fachadas y solares son elementos clave para la consolidación de la trama urbana, facilitando el acceso y tránsito del ciudadano en la calle, garantizándose las condiciones de plena accesibilidad, pero también permitiendo la convivencia de éste con el entramado urbano formado por las edificaciones y los vehículos, y en definitiva haciendo ciudad.

Junto a las anteriores previsiones, tanto el TRLOTCC como el Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución y gestión del sistema de planeamiento de Canarias regulan la técnica de los Convenios Urbanísticos, posibilitando que las Administraciones públicas, puedan suscribir convenios entre sí o con personas públicas o privadas, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, con la finalidad de preparar el desarrollo de los procedimientos, establecer los términos, determinaciones y condiciones para la gestión y ejecución del planeamiento, en los términos de la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y de régimen local. Distingue el Reglamento entre Convenios inter administrativos de colaboración (entre entidades públicas) y Convenios de colaboración o cooperación urbanística (cuando se celebren entre las Administraciones actuales y personas públicas o privadas). Estos últimos tendrán carácter jurídico-administrativo y su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

Por ello el Ayuntamiento de Puerto del Rosario pretende regular en la presente las condiciones y términos para la materialización del deber de ejecución, financiación, conservación y mantenimiento de las obras de urbanización pendientes del casco urbano, así como del deber de conservación y mantenimiento de los terrenos, construcciones y edificaciones, en las condiciones que aquí se regulan.

1º.- OBJETO.- Es objeto de la presente Ordenanza la intervención administrativa en la regulación de las condiciones necesarias para la ejecución de las obras de urbanización del suelo urbano consolidado de Puerto del Rosario, como elemento imprescindible para la adquisición por parte de los terrenos de la condición de solar, y por tanto susceptible e materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido por el

Plan, así como el deber de conservación y mantenimiento de aquellas y de los terrenos, construcciones y edificaciones, a través de fórmulas de cooperación.

2º.- ALCANCE.- La presente Ordenanza será de aplicación en todo el término municipal de Puerto de Rosario.

3º.- REQUISITOS DE LOS SOLARES.- Son presupuestos para el ejercicio de la actividad de gestión y de ejecución en el suelo calificado de urbano, y en definitiva, para la adquisición del derecho a edificar sobre éste, como materialización última del aprovechamiento lucrativo determinado por el Plan los siguientes:

- a) En suelo urbano consolidado, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar y, en otro caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente.
- b) En efecto de determinación expresas del planeamiento y de las ordenanzas, normas o instrucciones previstas legalmente, se consideran servicios urbanísticos mínimos para que una parcela pueda tener la condición de solar susceptible de aprovechamiento edificatoria, los siguientes:
 - Acceso rodado por vía pública pavimentada en condiciones adecuadas, de todas las vías que circunden la parcela. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.
 - Acceso peatonal, encintado y pavimentación de aceras y alumbrado público en, al menos, una vía pública a la que de frente la parcela o dos vías públicas en el caso de tratarse de una manzana completa.
 - Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
 - Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización por el planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º.- DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.- Son deberes de los propietarios:

- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización para que los terrenos adquieran la condición de solar.

- Conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos, realizadas como consecuencia de una actuación privada seguida conforme a un sistema de ejecución privada, hasta el momento de hacer entrega al Ayuntamiento de las obras.
- Conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos, agrupados legalmente en una entidad urbanística de conservación, y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, bien cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento, bien cuando los solares estén comprendidos en unidades de actuación o ámbitos delimitados a este sólo efecto para los que planeamiento de ordenación urbanístico así lo disponga.
- Deber de mantenimiento de los terrenos, construcciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de cumplir en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo establecido por el Planeamiento.

5º.- DEL DEBER DE COMPLETAR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.- Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tiene el deber de ejecutar y costear los servicios necesarios para que los mismos alcancen la condición de solar. El incumplimiento de este deber conllevará la inclusión de los citados terrenos en Planes municipales de urbanización cuya finalización se realizará con cargo a contribuciones especiales.

Para el cumplimiento del deber regulado en el presente artículo, ya sea de forma integral o bien referido a algunos de los servicios considerados necesarios los propietarios afectados podrán suscribir Convenio conforme a lo dispuesto en el art. 9 de la presente ordenanza.

6º.- DEL DEBER DE CONSERVACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.- La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponden al Ayuntamiento, salvo los supuestos previstos en el artículo anterior, a partir de la recepción definitiva de la totalidad de ellas o de la recepción parcial por fases completas, salvo que de las determinaciones del Plan, sus instrumentos de desarrollo o de la normativa urbanística, se establezca que la obligación de conservar ha de recaer sobre otros sujetos, a cuyos efectos se indicará el período de tiempo al que se extenderá dicha obligación.

Igualmente corresponderá a la Administración cuando sea desproporcionada su extensiones a otros sujetos con relación al total del término municipal que implique un desequilibrio no justificado entre tributos que gravan la propiedad y el coste de conservación y mantenimiento.

En todo caso el deber de conservación y mantenimiento corresponderá solidariamente a los promotores, urbanizadores y constructores cuando las obras no se hayan ejecutado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, pudiendo dirigirse el Ayuntamiento a cualquier de ellos para exigir su cumplimiento, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que puedan corresponder a las partes para la exigencia de responsabilidad y repercusión de coste y gastos mutuos.

El deber de conservación y mantenimiento de la urbanización durante el lapso de tiempo que discurre una vez hayan sido ejecutadas las obras y hasta la recepción definitiva por la Administración corresponderá, como sujetos obligados, al urbanizador, promotor o constructor o, en su caso, a la entidad urbanística de colaboración. En caso de incumplimiento, además de pérdida de las garantías constituidas, se podrá exigir el pago de los gastos y costes que se ocasionen por vía de aprecio.

7º.- CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.- El deber de conservación y mantenimiento de la urbanización implicará hacer frente a las reparaciones y desperfectos que sean consecuencia de un uso normal y ordinario de los servicios en beneficio de los propietarios que formen parte de la unidad ordenada.

Las reparaciones de los daños o desperfectos ocasionados con motivo de la ejecución de obras privadas y el uso general realizado en beneficio del interés público que superen el deber de conservación, serán soportadas por el promotor o constructor de la urbanización y edificación interesados en dichas obras privadas o por la Administración.

El deber de conservación viene integrado por la conservación en todo momento de las condiciones de seguridad y prevención de accidentes de personas y cosas, salubridad y ornato público, tanto de las instalaciones y servicios públicos como de los solares y fincas resultantes de la ejecución de obras.

El conjunto de exigencias anteriores se configura como un deber para los promotores, urbanizadores y constructores directa e inmediatamente responsables de la ejecución de urbanizaciones y en su caso de las Entidades urbanísticas de conservación, sin perjuicio de los efectos subsidiarios de traslación o repercusión que pudieran derivarse de sus relaciones con propietarios de los solares o fincas de las urbanizaciones hasta que se produce la recepción de la urbanización o extinción del deber de conservación.

La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará, ya sea con arreglo a los que les correspondiera en el sistema de ejecución de la unidad de actuación correspondiente, bien conforme a lo que se le asigne en la comunidad de propietarios si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal, o en su defecto a tenor de lo que establezcan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

8º.- DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS.- Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantener en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de cumplir en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo establecido por el planeamiento.

El deber de conservación y rehabilitación de los propietarios de las edificaciones alcanza hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del contenido normal de aquellos, representando por el 50% del coste de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie construida o, en caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, deberá sufragar el exceso.

En todo caso, la Administración podrá establecer ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pudiendo convenir la explotación conjunta del inmueble, y en su caso, bonificaciones fiscales.

El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenadas deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble del que se pretenda restituir su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Las órdenes de ejecución podrán conminar, asimismo, a la limpieza y vallado del inmueble, así como a la retirada de publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, conducciones, cables, antenas u otros elementos no adecuados a las ordenanzas municipales.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costas del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere

efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

- c) Subsidiariamente, el Ayuntamiento podrá declarar en situación de ejecución por sustitución el inmueble correspondiente, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, para la aplicación del régimen previsto en los arts. 148, 149 y 150 del DL1/2000, de 8 de mayo.

9º.- CONVENIOS.- Con la finalidad de dar cumplimiento a los deberes de ejecución, financiación y mantenimiento de las obras de urbanización, así como al deber de conservación y mantenimiento de terrenos, construcciones y edificaciones, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios con personas públicas privadas, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, con la finalidad de preparar el desarrollo de los procedimientos, establecer los términos, determinaciones y condiciones de los deberes regulados en la presente Ordenanza, al amparo de lo previsto en el art. 243 y ss del Decreto 183 / 2004.

- **La presente Ordenanza fue aprobada por acuerdo plenario de fecha 19 de diciembre de 2005 y sometido al trámite de información pública.**
- **Texto definitivo en el B.O.P. de fecha 10 de abril de 2006.**