

## ORDENANZA DE LOCALES COMERCIALES

Publicado en BOP el 17 de febrero, 2009

ARTÍCULO 1.	OBJETO. ....	3
ARTÍCULO 2.	PROCEDIMIENTO. ....	3
ARTÍCULO 3.	ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN. ....	3
ARTÍCULO 4.	PLAZO. ....	3
ARTÍCULO 5.	CONTENIDO DE LOS REQUERIMIENTOS GENERALES DE ORNATO.....	3
ARTÍCULO 6.	ITE PRIORITARIA. ....	3
ARTÍCULO 7.....		3
ARTÍCULO 8.....		3

## AYUNTAMIENTO DE CADIZ ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión celebrada el día 5 de diciembre de 2008, al punto 6º, aprobó inicialmente la Ordenanza de Locales Comerciales, habiéndose sometido a información pública por plazo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

Durante dicho plazo no se han formulado reclamaciones ni sugerencias, por tanto, conforme a lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, la ordenanza se ha aprobado definitivamente.

### **Exposición de motivos.**

El art. 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, literalmente transcrito dice:

1.- Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para 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 de que se trate.

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

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

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, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152., que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Con el importante esfuerzo de todos, propietarios y Ayuntamiento, a través sobre todo, de la Inspección Técnica de Edificios y de las órdenes individuales de ejecución, los edificios de viviendas de nuestra ciudad y especialmente del Casco Histórico, se están rehabilitando y su situación global, al día de la fecha es bastante satisfactoria.

Resulta preciso, sin embargo, incidir en otra cuestión que, la realidad de los hechos lo demuestra, no se está resolviendo con estas actuaciones.

Nos estamos refiriendo a los locales comerciales, principalmente, a los cerrados que, en la mayoría de las ocasiones, presentan un estado de abandono, falta de salubridad e incluso de peligro en sus fachadas o techos, derivados de la persistencia en esa situación de desuso, que aconseja una actuación específica.

Tampoco podemos olvidarnos de aquellos locales que abiertos o cerrados, sus fachadas aparecen en un estado lamentable, con barajas, marquesinas, rótulos, toldos, etc..., fuera de

ordenación. Para resolver esta situación, se redacta esta Ordenanza con el siguiente contenido:

#### **Artículo 1. Objeto.**

Es el objeto de esta ordenanza conseguir que los locales comerciales, sobre todo los cerrados, se mantengan en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y uso futuro y, por otra parte, eliminen de sus fachadas los añadidos y elementos ornamentales que se encuentren fuera de ordenación.

#### **Artículo 2. Procedimiento.**

A tal fin el Ayuntamiento efectuará requerimientos individuales, conforme prescribe el art. 158 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para dar cumplimiento a dicho requerimiento los propietarios de los locales deberán aportar certificación técnica que garantice la seguridad estructural de sus forjados, con independencia de atender el resto de las cuestiones que se requieran.

#### **Artículo 3. Elementos fuera de ordenación.**

Se declararán expresamente fuera de ordenación, en el casco histórico, las marquesinas de los locales, cuando no cumplan con los criterios del art. 2.3.5 de las normas urbanísticas del PGOU, así como los rótulos que incumplan las determinaciones del PGOU y de la Ordenanza de Publicidad y Uso de la Vía Pública.

#### **Artículo 4. Plazo.**

Los titulares de los locales comerciales afectados dispondrán del plazo de un año para la eliminación de las marquesinas y para la adaptación a ordenanza, de sus rótulos, elementos publicitarios y ornamentales a fachada, pasado este plazo el Ayuntamiento requerirá su retirada.

#### **Artículo 5. Contenido de los requerimientos generales de ornato.**

En los requerimientos de ornato público que se efectúen, se requerirá también la eliminación de los añadidos y elementos a que se refiere el artículo anterior y una vez transcurra el plazo indicado en dicho artículo.

#### **Artículo 6. ITE prioritaria.**

Si de las inspecciones que se efectúense desprende que resulta necesario intervenir en determinados locales comerciales cerrados, con independencia de las actuaciones que procedan por infracción de los preceptos de esta Ordenanza, se priorizará la inspección técnica de la finca donde el local se ubique, siempre que la finca donde se ubique reúna los requisitos establecidos por el art. 26 de la Ordenanza sobre Conservación y Rehabilitación que regula la Inspección Técnica de Edificios.

#### **Artículo 7.**

El incumplimiento de las medidas establecidas en esta ordenanza y de los requerimientos que, en su ejecución, se efectúen, habilitará al Ayuntamiento para ejecutar, subsidiariamente, sus actos, en aplicación de lo dispuesto en los arts. 95 y 96 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Asimismo, dicho incumplimiento, habilitará también para la interposición de multa coercitiva, hasta diez en los términos revistos en el art. 158.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 8.**

El PGOU que ahora se revisa, establecerá medidas para potenciar el comercio en el casco histórico, mediante la ampliación de los ejes comerciales.

Cádiz, 5 de febrero de 2009. EL SECRETARIO,

Por delegación. Fdo.:

Miguel Ángel de Miguel Rodríguez-Armijo.