

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1891/18

AYUNTAMIENTO DE FONTIVEROS

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE TERRENOS Y SOLARES Y ORNATO EN CONSTRUCCIONES.

El Pleno del Ayuntamiento de Fontiveros, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de noviembre de 2016, acordó la aprobación inicial de la Ordenanza municipal reguladora de la Limpieza y Vallado de Terrenos y Solares y Ornato en Construcciones, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 56 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, se sometió el expediente a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente a la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (25 de noviembre de 2016), para que pudiese ser examinado y se presentasen las reclamaciones que se estimasen oportunas.

Transcurrido dicho plazo y no habiendo sido presentadas alegaciones, se considera aprobado definitivamente dicho Acuerdo.

Procediéndose ahora a la publicación íntegra de su texto:

ORDENANZA ESPECIAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE TERRENOS Y SOLARES Y ORNATO EN CONSTRUCCIONES.

PLANTEAMIENTO

Los vecinos y los representantes municipales son conscientes de cuál es el estado en que se encuentran determinados solares y construcciones, con vallados inexistentes o en malas condiciones y con olvido, en las construcciones, de las operaciones necesarias en orden a su conservación y ornato. Todo ello determina la aparición de auténticos basureros con el consiguiente incremento de malos olores y la constitución de focos de infección con efectos perniciosos en el orden higiénico, sanitario y estético de la villa.

A la vista de este planteamiento, se hace necesario una intervención municipal encuadrada en la disciplina urbanística mediante la creación de un instrumento jurídico eficaz, de aplicación general en el término municipal y en uso de potestad reglamentaria y de autorganización atribuida a los municipios por el artículo 4.1.a. de la Ley de Bases de Régimen local (L.B.R.L.) instrumento que emerge en forma de Ordenanza y Bandos para su ejecución con ánimo de mejorar ostensiblemente el grado de limpieza de la ciudad y una respuesta a la preocupación ciudadana en la materia.

La ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de mantenerlos en debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato y las medidas tendentes a la conservación de dichas condiciones, establecidas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Deber legal del Propietario.

De conformidad con lo establecido en el artículo 8.1 b) la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 18 y 19 del de y 245 Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León los propietarios de solares y construcciones situados en el término municipal están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 2. Concepto de Solar.

A los efectos esta ordenanza tendrá consideración de solares las superficies en suelo urbano aptas para la edificación. Igualmente tendrán la misma consideración aquellos terrenos que por cualquier motivo sean inedificables y aquellos que no tengan concretada su ordenación.

Artículo 3. Concepto de construcción.

El concepto de construcción es de aplicación a las construcciones e instalaciones no declaradas en ruina ni susceptibles, previo a los trámites reglamentarios, de recibir tal declaración, en las que sea necesario reponer sus condiciones preexistentes de ornato, seguridad y salubridad, adecentando, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad y a sus condiciones higiénico-sanitarias.

Serán también objeto de esta ordenanza los inmuebles que por cualquier razón hayan sido derribados, dejando parte o totalmente el escombros y resultados del derribo dentro de los muros de cerramiento.

Artículo 4. Sujetos obligados.

Las obligaciones de limpieza, vallado y ornato previstas en esta ordenanza recaerán, en el caso de separación del dominio directo y útil, en el titular del dominio útil. Y si los solares y construcciones estuvieren gravados con los derechos de uso y usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el propietario.

Las reglas anteriores serán de aplicación, igualmente, a las personas jurídicas y a las entidades de derecho público.

Artículo 5. Inspección municipal.

El alcalde, a través de los servicios de inspección urbanística, ejercerá la inspección de los solares, las construcciones y las instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Los miembros de la Guardia Civil, en ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de agentes de la autoridad.

CAPÍTULO II. DE LA LIMPIEZA DE LOS SOLARES

Artículo 6. Obligación de Limpieza.

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

Los solares deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto de orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o trasmisoras de enfermedades, o producir malos olores. Igualmente se protegerán o eliminarán pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes.

Artículo 7. Autorización de usos provisionales.

Al objeto de evitar el deterioro de los solares, el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos la implantación, previa su preparación, de usos provisionales señalando el plazo máximo, que deberán cesar y las instalaciones que le sean inherente demolerse cuando lo acuerde el ayuntamiento, a costa del propietario y sin derecho a indemnización.

La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa u bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

Las autoridades provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares (según la conceptualización descrita en el artículo 2) previsto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 8. Prohibición de arrojar objetos.

Está totalmente prohibido arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho así como desperdicios de cualquier clase, y los escombros resultantes de la propia demolición de alguna edificación que hubiera en ese solar.

Artículo 9. Comunicación a la alcaldía.

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares únicamente deberán ser comunicadas a la Alcaldía-Presidencia antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control.

CAPÍTULO III. DEL VALLADO DE LOS SOLARES**Artículo 10. Obligación de vallar.**

Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal.

Dicha obligación se configura independientemente de la que hace referencia a las vallas de protección encaminadas a cerrar los solares como medida de seguridad cuando se ejecutan obras de nueva planta o derribo cuyas características dependerán de la naturaleza de cada obra particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

Artículo 11. Reposición del vallado.

Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial.

La reposición, cualquiera que fuere su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente ordenanza.

Artículo 12. Características de la valla.

Para que un solar se considere vallado a los efectos de la presente ordenanza, se requiere que la valla reúna las siguientes características:

El vallado se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.

- En suelo urbano, próximo a las plazas del pueblo o a monumentos o edificios religiosos, el vallado provisional deberá efectuarse con fábrica maciza debidamente revocada y con altura mínima de 2.00 m. Se colocará una puerta

de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de posibles desperdicios.

Las características que deberán reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso.

- En el suelo urbano común se permitirá el cerramiento con valla metálica y altura mínima de 1.50 m.

En suelos no urbanizables y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que les afecte, únicamente se permitirán cerramiento mediante alambrada o vegetales del tipo usado comúnmente en la comarca, con una altura de 2.50 metros, medida desde la rasante del terreno.

Artículo 13. Vallas en áreas urbanas de edificación aislada y retranqueada.

Al objeto de conseguir una cierta calidad ambiental y visual en las áreas a las que se refiere el presente artículo, el vallado del frente de las parcelas edificadas tendrá una altura máxima de dos metros y medio, debiendo de ser fabrica opaca hasta una altura máxima de un metro. El resto de la altura de la valla deberá terminarse con celosía, rejas o cualquier otro cerramiento transparente.

Artículo 14. Vallas provisionales.

Excepcionalmente, cuando por motivos de salubridad y situación en el entorno del pueblo, que quede acreditado la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la consecución de los fines perseguidos por la presente ordenanza, el ayuntamiento podrá autorizar, para cualquier clase de terrenos, vallas opacas provisionales hasta su edificación, con las características señaladas en el artículo 12. Que deberán demolerse cuando lo acuerde el ayuntamiento, a costa del propietario y sin derecho a indemnización.

La autorización provisional adaptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa, y bajo las indicadas condiciones, en el registro de la propiedad.

Las autoridades de vallas opacas provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares (de conformidad con lo señalado en el artículo 2), previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 15. Alineación del vallado.

El señalamiento de una alineación para vallar será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar. Todo ello sin necesidad de expresa advertencia en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 16. Licencia para vallar.

El vallado y cerramiento de solares está sujeto al régimen de declaración responsable conforme a lo establecido en el artículo 105 bis c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

La declaración irá acompañada de los datos y documentos que acrediten la condición de propietario y clasificación del terreno y recibirá la tramitación prevista por la normativa urbanística vigente.

CAPÍTULO IV. DE ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 17. Obligación de ornato.

Los propietarios de construcciones o instalaciones están obligados a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornatos públicos, que garanticen el adecuado uso y funcionamiento, conforme a lo establecido en el artículo 8.1 b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 18. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

1. Condiciones de seguridad.

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2. Condiciones de salubridad.

Deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza suficiente.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

3. Condiciones de ornato.

Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 19. Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

Cuando el deber de mantenimiento señalado en los artículos anteriores recaiga sobre un edificio de ordenación se estará a la regulación que, para dicho régimen jurídico, establece la legislación urbanística vigente.

Artículo 20. Elementos no autorizados en parcelas.

No estará permitida la instalación de elementos de almacenaje tales como casetas de obra, remolques, vehículos en desuso, contenedores de obra o de materiales, que estén fabricados de materiales distintos a los usados en la zona, como el ladrillo, piedra, bloque cerámico o madera.

Sólo se podrán instalar, de manera provisional, casetas para almacenaje como necesidad para la realización de una obra de construcción, no superando el plazo de 2 años y con la correspondiente licencia de obras municipal.

Artículo 21. Intervención municipal a través de licencia.

Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a solicitar la preceptiva licencia municipal para las obras u operaciones necesarias encaminadas a mantener aquellas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Cuando así sea necesario conforme a la normativa urbanística vigente.

La solicitud de licencia deberá de ir acompañada de los datos y documentos que, según la magnitud de las obras u operaciones, sean necesarios para concretar y discernir la actuación urbanística.

Cuando la escasa entidad de las operaciones aconseje un procedimiento abreviado, se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO V. PROCEDIMIENTO**Artículo 22. Aplicación de norma.**

Las normas de procedimiento establecidas en el presente capítulo son aplicables tanto al caso de limpieza y vallado de solares como al de ornato de construcciones.

Artículo 23. Incoación del expediente.

Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y ornato de construcciones podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 24. Requerimiento individual.

Incoado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales, por medio de Decreto de la Alcaldía-Presidencia se requerirá a los propietarios de solares y construcciones la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza. La resolución indicará los requisitos de ejecución y plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica.

Artículo 25. Incoación de expediente sancionador.

Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de la actuación ordenada sin haber atendido al requerimiento, y sin perjuicio del uso de la facultad de ejecución forzosa regulada en los artículos siguiente, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes de imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 10 por 100 del valor de las operaciones u obras que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes.

Para graduar el porcentaje concreto de la sanción se estará a las reglas contenidas en Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 26. Ejecución forzosa.

En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para proceder a la limpieza y vallado del solar o a garantizar el ornato de una construcción.

A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias al solar o construcción afectados por ejecución forzosa.

Incoado el procedimiento de la ejecución forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado.

La práctica del requerimiento y la notificación del propósito de ejecución forzosa y de la señalada en el párrafo anterior podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 27. Resolución de ejecución forzosa.

Transcurrido el plazo de audiencia, por decreto de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza, vallado u ornato.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa, sin que sea estrictamente necesario, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente ordenanza, consultar antes de realizar la adjudicación a tres empresas, si ello es posible, capacitadas para la ejecución de las obras u operaciones. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente de presupuesto municipal y se concretará, en su caso, en el Decreto que ordene la ejecución subsidiaria.

Cuando fuere procedente se solicitará de la autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 87.2 de la L.O.P.J.

Artículo 28. Cobro de gastos.

En armonía con lo dispuesto en el artículo 98.3 de la LRJPA, los gastos, daños y perjuicios originarios por la ejecución originado por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de solares o de ornato de construcciones, serán a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio administrativo.

Artículo 29. Requerimiento general.

Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica del requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año, mediante el procedimiento de Bando, para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente ordenanza, dando los plazos perentorios que se estimen oportunos y otorgando los beneficios que se consideren convenientes.

Igualmente, por la alcaldía podrán dictarse Bandos recordatorios de los deberes y obligaciones establecidos en la presente ordenanza.

Artículo 30. Multas coercitivas.

Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones, y en uso del mecanismo previsto en el artículo 99 de la L.R.J.P.A., el Alcalde/sa podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 100 €.

Las multas coercitivas será independientes de la prevista en el artículo 25 y compatible con ella.

Serán sancionados, igualmente, previa el acta al respecto levanten los miembros de la Guardia Civil con multa de 100 €, quienes infrinjan la prohibición establecida en el Artículo 8.

CAPITULO VI. RECURSOS**Artículo 31. Ejecutividad e impugnación.**

Los decretos de la Alcaldía-presidencia serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de que contra los mismos cabe interponer recurso potestativo de reposición en los términos establecido en Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Contra la resolución del mismo cabrá recurso contencioso-administrativo.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza que consta de 31 artículos y una disposición final entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, publicado su texto completo en el BOP y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, LRBRL.

Fontiveros, 3 de agosto de 2018.

La Alcaldesa, *M.^a Ángeles García Salcedo*.