

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2439/21

### AYUNTAMIENTO DE ESPINOSA DE LOS CABALLEROS

#### A N U N C I O

#### **ACUERDO DEL PLENO DE FECHA 21 DE OCTUBRE DEL AYUNTAMIENTO DE ESPINOSA DE LOS CABALLEROS POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE FACHADAS Y LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES.**

Por Acuerdo del Pleno de fecha 21 de octubre de 2021, se aprobó definitivamente la Ordenanza municipal Reguladora de fachadas y la limpieza y vallado de solares, lo que se publica a los efectos de los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Espinosa de los caballeros, 1 de diciembre de 2021.

El Alcalde, *Aitor Arregui Echarte*.

#### **ORDENANZA REGULADORA DE FACHADAS Y LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES**

#### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1. Fundamento legal.**

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo preceptuado en los artículos 8, 9 y 106 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León; 14 y 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004, y 6 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

##### **Artículo 2. Objeto y potestad.**

Esta Ordenanza se elabora en relación con las facultades de policía urbana que corresponden al Ayuntamiento, en virtud de las cuales éstos podrán intervenir la actividad

de sus administrados cuando existiere perturbación de la salubridad o seguridad públicas, con el fin de restablecerla o conservarla. No está ligada, por tanto, a unas directrices de planeamiento concreto, por venir referida a aspectos de salubridad, seguridad, y puramente técnicos.

### **Artículo 3. Ámbito de aplicación y obligados.**

El ámbito de aplicación de la Ordenanza será todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano en el término municipal de Espinosa de los Caballeros, de conformidad con la delimitación fijada actualmente por el Centro de Gestión Catastral, quedando sujeta a ella todos los solares del Municipio.

Quedan obligados al cumplimiento de la presente Ordenanza todos los habitantes y propietarios de este Municipio, así como los visitantes en aquellos aspectos que les afecten.

### **Artículo 4. Concepto de solar.**

A los efectos de la presente Ordenanza, tendrán la consideración de solar todos aquellos terrenos clasificados como Suelo Urbano, quedando incluidos, por tanto, los patios o corrales de fincas urbanas que den a la vía pública

### **Artículo 5. Concepto de vallado de solar.**

Por vallado de solar ha de entenderse la obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, limitada al simple cerramiento físico del solar, ya sea opaco o con elementos de cierre transparente, con las características mínimas fijadas en el artículo 10 de esta Ordenanza.

## **CAPÍTULO II. LIMPIEZA DE LOS SOLARES**

### **Artículo 6. Deber de inspección por parte de la Administración.**

El Alcalde o la Junta de Gobierno Local dirigirá y ejercerá la inspección de las parcelas, las obras y las instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles, de limpieza sanitaria y de salubridad.

### **Artículo 7. Obligación de limpieza.**

Los propietarios de los solares están obligados a mantenerlos limpios, libres de malas hierbas y en buen estado, estándoles prohibido arrojar basura, escombros, residuos industriales o cualquiera de los elementos señalados en el apartado siguiente.

Queda prohibido a cualquier persona arrojar, tanto en solares públicos como privados, basura, residuos industriales, residuos sólidos urbanos, escombros, maleza, objetos inservibles y cualquier otro producto de desecho, que pueda representar riesgos para la salud pública, o bien que incidan negativamente en el ornato público.

Queda, asimismo, prohibido encender fuego en los solares, con cualquier fin, incluso para deshacerse de la vegetación o naturaleza que crezca en el recinto vallado.

### **Artículo 8. Procedimiento.**

El Alcalde, de oficio o a solicitud de persona interesada, iniciará el procedimiento poniéndolo en conocimiento del propietario o propietarios del terreno, urbanización o edificación, y previo informe de los servicios técnicos, si fuese preciso, y con audiencia a los interesados, dictará resolución señalando las deficiencias existentes, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución.

Los honorarios por los informes de los servicios técnicos serán abonados por el o los propietarios del solar o la finca cuando el contenido de dicha inspección conlleve a una eventual ejecución subsidiaria derivada del incumplimiento de una orden de ejecución por un incumplimiento de la Ordenanza o del Ordenamiento Jurídico.

Transcurrido el plazo concedido sin que los obligados a ello hayan ejecutado las medidas precisas, el Alcalde ordenará la incoación del procedimiento sancionador.

En la resolución, además, se requerirá al obligado o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla se llevará a cabo por el Ayuntamiento a cargo del obligado, al que se le cobrará a través del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

El coste de las obras necesarias para la conservación, limpieza o reposición de los terrenos y demás bienes inmuebles, correrá a cargo de los propietarios sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 106.3 de la Ley 5/1999 y 19.2 del Decreto 22/2004.

### **CAPÍTULO III. DEL VALLADO DE SOLARES**

#### **Artículo 9. Obligación de vallar.**

Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, así como para mantener la alineación urbanística de la vía donde estos se ubiquen, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal.

Dicha obligación es 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 en particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

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.

#### **Artículo 10. Características de la valla.**

Quedan fijadas las siguientes condiciones mínimas de vallado:

- Tres filas, como mínimo, de bloque de hormigón cara vista Split, tamaño 40x20x20, de color ocre, terroso o apastelado.
- Valla rígida.
- Se permite la colocación de valla normal, no rígida, siempre y cuando se coloquen, en los extremos de la valla y cada 4 metros, pilares de bloque de hormigón cara vista Split, tamaño 40x20x20, de color ocre, terroso o apastelado, así como las tres filas de bloque de hormigón indicadas con anterioridad.
- Altura mínima de 2 metros, pudiéndose realizar íntegramente con el bloque de hormigón indicado.

En ningún caso se permitirán los siguientes materiales:

- a. Alambre de espino.
- b. Materiales residuales de construcción o de desechos urbanos.

- c. Chapas metálicas, plástico y fibrocemento.
- d. Valla normal, no rígida, sin los pilares y las filas a los se hace referencia anteriormente.

Al estipularse las anteriores como condiciones mínimas, se puede utilizar otro tipo de material que no sea el bloque de hormigón mencionado, siempre que ofrezca la misma o superior seguridad y resistencia, a juzgar por este Ayuntamiento, así como iguales acabados estéticos, en lo que a su color final se refiere.

#### **Artículo 11. Necesidad de licencia.**

Las obras de vallado requerirán la oportuna presentación de declaración responsable, de conformidad con el artículo 314 bis.1.b)2.º, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004, y se ejecutarán de acuerdo con lo dispuesto el planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 12. Orden de ejecución.**

El Alcalde o la Junta de Gobierno Local, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución del vallado de un solar, indicando en la resolución los requisitos y plazo de ejecución, previo informe de los Servicios Técnicos, si fuese preciso, y oído el propietario.

La orden de ejecución supone la autorización para realizar la actividad ordenada, siempre que se ajuste a lo establecido en esta Ordenanza y a los condicionantes que pudiese imponer este Ayuntamiento.

El coste de las obras necesarias para el vallado de solares y demás bienes inmuebles, correrá a cargo de los propietarios.

Transcurrido el plazo concedido sin que los obligados a ello hayan ejecutado las medidas precisas, el Alcalde ordenará la incoación del procedimiento sancionador.

En la resolución, además, se requerirá al obligado o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento a su cargo, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria o mediante la aplicación de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento del interesado. Si existiera riesgo inmediato para la seguridad de las personas o bienes, o deterioro al medio ambiente o del patrimonio natural o cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

Las multas coercitivas podrán imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, sin que el importe acumulado de las multas rebase el límite del deber de conservación.

Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

### **CAPÍTULO IV. DE LAS FACHADAS**

#### **Artículo 13. Obligaciones en fachadas.**

Al objeto de dar cumplimiento a lo estipulado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Avila, se establece la obligación de que las fachadas de todas las fincas urbanas, siempre y cuando no estén construidas o se

construyan con ladrillo macizo, siguiendo la construcción típica mudéjar predominante en la zona, se deberán cubrir con revocos de colores ocres, terrosos o apastelados. Se prohíbe el uso de bloque de hormigón (salvo tonos ocres, terroso o apastelado) y materiales brillantes.

Esta obligación afectará tanto a las nuevas construcciones como a las edificaciones existentes que deben adaptarse a las condiciones expuestas en el párrafo anterior.

#### **Artículo 14. Necesidad de licencia.**

Las obras indicadas en el artículo anterior requerirán la oportuna presentación de declaración responsable, de conformidad con el artículo 314 bis.1.b)2.º, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004, y se ejecutarán de acuerdo con lo dispuesto el planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 15. Orden de ejecución.**

El Alcalde o la Junta de Gobierno Local, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras en fachadas, indicando en la resolución los requisitos y plazo de ejecución, previo informe de los Servicios Técnicos, si fuese preciso, y oído el propietario.

La orden de ejecución supone la autorización para realizar la actividad ordenada, siempre que se ajuste a lo establecido en esta Ordenanza y a los condicionantes que pudiese imponer este Ayuntamiento.

El coste de las obras necesarias, correrá a cargo de los propietarios.

Transcurrido el plazo concedido sin que los obligados a ello hayan ejecutado las medidas precisas, el Alcalde ordenará la incoación del procedimiento sancionador.

En la resolución, además, se requerirá al obligado o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento a su cargo, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria o mediante la aplicación de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento del interesado. Si existiera riesgo inmediato para la seguridad de las personas o bienes, o deterioro al medio ambiente o del patrimonio natural o cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

Las multas coercitivas podrán imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, sin que el importe acumulado de las multas rebase el límite del deber de conservación.

Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

### **CAPÍTULO V. INFRACCIONES Y SANCIONES**

#### **Artículo 16. Infracciones.**

Constituye infracción urbanística el incumplimiento de la orden de ejecución de las obras y trabajos necesarios, reflejados en los artículos anteriores y referidos a la limpieza y vallado de solares y fincas urbanas, así como a las fachadas, en base a lo dispuesto en los artículos 115 y 116 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 347 y 348 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

**Artículo 17. Sanciones.**

La infracción a que se refiere el artículo anterior será sancionada conforme a la escala y graduación de las sanciones que se recoge en el artículo 117 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 18. Sujetos responsables.**

Del incumplimiento de las órdenes de ejecución del cerramiento o vallado de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones o fachadas serán responsables los propietarios, y del incumplimiento de las órdenes de ejecución por razones de salubridad e higiene u ornato, ajenas al cerramiento o vallado serán responsables las personas que tengan el dominio útil.

Una vez determinada la responsabilidad de los infractores y sin perjuicio de la sanción que se les imponga, estarán obligados a la reposición de las cosas al estado anterior a la infracción cometida y a la restauración de lo dañado a consecuencia de tales infracciones, en la forma y condiciones fijadas por el Ayuntamiento.

**Artículo 19. Potestad sancionadora.**

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde conforme lo dispuesto en el artículo 21.1 k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de delegación en un concejal o en la Junta de Gobierno Local.

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en los artículos 117.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, y 358 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, siguiéndose para la tramitación lo previsto en el Reglamento regulador del procedimiento sancionador de Castilla y León, aprobado por el Decreto 189/1994, de 25 de agosto.

**CAPÍTULO VI. RECURSOS****Artículo 20. Recursos.**

Contra el acto o el acuerdo administrativo que sea notificado al interesado y que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternatively o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación, ante el mismo órgano que lo emite, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

**DISPOSICIÓN FINAL.**

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila 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, por remisión al artículo 70.2 de la citada Ley.