

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0038/26

AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL VALLE

ANUNCIO

Aprobada inicialmente la Ordenanza municipal reguladora de LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE FINCAS Y SOLARES EN EL MUNICIPIO DE CUEVAS DEL VALLE, por Acuerdo del Pleno de fecha 28/10/2025, de conformidad con los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 56 del Texto Refundido de Régimen Local, sometida a información pública por el plazo de treinta días sin que se hayan presentado alegaciones, se aprueba definitivamente mencionada Ordenanza, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

“ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE FINCAS Y SOLARES EN EL MUNICIPIO DE CUEVAS DEL VALLE”.

Artículo 1. Objeto y fundamento legal.

1. La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y los artículos 25, 139, 140 y 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, y los artículos 1 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 y demás normas aplicables.

2. La presente ordenanza tiene por objeto regular las condiciones que deberán cumplir las fincas y solares, en cuanto a su limpieza y conservación en el término municipal de Cuevas del Valle.

Artículo 2. Concepto de solar.

1. A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por solar cualquier terreno situado en suelo urbano o apto para urbanizar, aunque carezca de todos o algunos de los servicios urbanísticos imprescindibles para su conceptualización como solar.

2. Igualmente tendrán la consideración de solar aquellos terrenos que, por cualquier motivo, sean inedificables y los que no tengan concretada su ordenación, así como aquellos que por su proximidad al suelo urbano sean asimilables.

Artículo 3. Obligación general de mantenimiento y conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos e inmuebles urbanos situados en Cuevas del Valle están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad,

salubridad y ornato público, quedándoles prohibido mantener en ellos restos vegetales, basuras, residuos, escombros o cualquier material susceptible de ocasionar fuego o riesgo de daños a terceros o de servir de reclamo a cualquier especie animal potencialmente causante de molestias o peligros para la salud y seguridad.

2. Si los terrenos estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o estuvieran cedidos en arrendamiento, la obligación recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario, respectivamente, como sustituto del propietario, el cual estará obligado a tolerar las operaciones y obras necesarias.

3. En los supuestos de inmuebles sobre los que pesen herencias aun no partidas y adjudicadas, bastará con notificar a uno de los herederos conocidos, considerándose a dichos efectos como representante de la comunidad hereditaria.

Artículo 4. Prohibición de arrojar basuras y otros residuos.

1. Está terminantemente prohibido tirar, arrojar o depositar en los solares, parcelas y espacios libres, tanto de titularidad pública como privada, basuras, escombros, mobiliario, electrodomésticos, restos vegetales, materiales de deshechos, aceites, grasas y cualquier otro tipo de residuo o desperdicio.

2. Los propietarios serán sancionados por el Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza, sin perjuicio de las acciones que correspondan conforme a derecho de los propietarios de los solares respecto a los infractores.

Artículo 5. Obligación de limpieza de solares y parcelas.

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

2. Los solares y parcelas deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Los propietarios están obligados a eliminar la vegetación seca de los solares o parcelas y, en su caso, aclarar la masa arbolada existente en los mismos.

En los solares y parcelas se protegerán y se eliminarán los pozos o desniveles que puedan existir y ser posible causa de accidentes.

Los solares y parcelas se desinfectarán, desinsectarán y desratizarán por empresa especializada cuando el Ayuntamiento considere que hay necesidad.

Artículo 6. Obligación de los propietarios de mantener condiciones de ornato, seguridad y salubridad.

1. De conformidad con lo establecido en la normativa urbanística, los propietarios de solares y construcciones situados en el término municipal, sin perjuicio de los deberes establecidos para cada clase de suelo, están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones, que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

2. 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.

Artículo 7. Expediente de orden de ejecución.

1. Los expedientes de limpieza de solares y fincas, así como los de reposición de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, se podrán iniciar de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante expediente de orden de ejecución.

2. El Alcalde/sa de oficio o a instancia de cualquier interesado, previo informe técnico municipal, y tras conceder un plazo de audiencia, requerirá a los propietarios de terrenos y construcciones a la ejecución de las operaciones de limpieza u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza.

3. Transcurrido el plazo concedido en trámite de audiencia, se dictará resolución ordenando al propietario la ejecución de las operaciones de limpieza u obras necesarias.

Artículo 8. Ejecución forzosa.

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

2. A tal efecto, los servicios municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias en el solar o construcción afectados por la ejecución forzosa.

3. Incoado el procedimiento de 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.

4. 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 u ornato.

5. Cuando fuere procedente se solicitará de la autoridad judicial, la autorización que contempla el artículo 87.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

6. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza de solares o de ornatos de construcciones, serán a cargo del sujeto obligado y exigible por la vía administrativa de apremio.

Artículo 9. Requerimiento general.

1. El Ayuntamiento de Cuevas del Valle realizará revisión del estado general de las fincas, parcelas y solares, recordando en determinadas épocas del año, especialmente antes del verano y épocas de alto peligro de incendios, el cumplimiento de lo preceptuado en la presente ordenanza, dando los plazos perentorios que se estimen convenientes.

2. Igualmente, por la Alcaldía podrán dictarse bandos recordatorios de los deberes y obligaciones establecidos en la presente Ordenanza.

- a) Deber de inspección. El Alcalde dirigirá y ejercerá la inspección de los solares y terrenos del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 10. Multas coercitivas.

Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones y en uso de mecanismo previsto en el artículo 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas, el Alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenando, en cuantía de 50,00 euros, siendo dichas multas independientes de las sanciones previstas en el artículo 13 y compatibles con ellas.

Artículo 11. Expediente sancionador.

1. 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 anteriores, se incoará el correspondiente expediente sancionador.

2. Se consideran infracciones administrativas, en relación con las materias a que se refiere esta Ordenanza, los actos u omisiones que contravengan lo establecido en las normas que integran su contenido. Ello se establece para la adecuada ordenación de las relaciones de convivencia de interés local y del uso de sus servicios, equipamientos, infraestructuras, instalaciones y espacios públicos.

Artículo 12. Tipificación de las infracciones.

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

1. Se consideran infracciones leves:

- El mal estado de limpieza de los terrenos por motivo de existencia de vegetación espontánea y/o desniveles, pero este se halle correctamente vallado conforme a la normativa.
- La colocación de elementos de la obra (materiales, maquinaria, andamios, contenedores...) fuera de los lugares autorizados o que no cuenten con autorización para ocupación de vía pública.
- El acopio de materiales de obra fuera del recinto vallado.

2. Se considerarán infracciones graves:

- El mal estado de limpieza de los terrenos por motivo de existencia de vegetación espontánea y/o desniveles, sin que se halle correctamente vallado conforme a la ordenanza.
- El mal estado de limpieza y desbroce de un solar o terreno en toda clase de suelos cuando suponga un riesgo para las personas o el medio ambiente.
- Arrojar cualquier tipo de residuo a los terrenos, ya sea por parte de la propiedad o de terceras personas.

- El abandono, vertido o eliminación incontrolado de cualquier tipo de residuo no peligroso, sin que se haya producido un daño o deterioro grave para el medio ambiente o se haya puesto en peligro grave la salud de las personas.
- La comisión de dos o más infracciones leves en periodo de un año.

3. Se considerarán infracciones muy graves:

- El incumplimiento de los requerimientos municipales relativos a la corrección de deficiencias en solares o terrenos que supongan más de una infracción grave o la conjunción de una grave y alguna leve.
- La caída o arrojo de materiales de construcción desde plantas superiores a la vía pública.
- Abandonar cadáveres de animales en terrenos de dominio público.
- El abandono, vertido o eliminación incontrolado de residuos peligrosos.
- La reincidencia de infracciones graves.

A los efectos de este artículo se considera reincidencia la comisión en el término de un año de al menos otra infracción de las recogidas en esta Ordenanza de la misma naturaleza, declarada como tal por resolución firme.

Artículo 13. Sanciones.

Las infracciones tipificadas en la presente ordenanza podrán ser sancionadas de conformidad a lo establecido en el artículo 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, con las siguientes multas:

- Infracción leve: Multa de 100 a 500 euros
- Infracción grave: Multa de 501 hasta 1.000 euros
- Infracción muy grave: Multa de 1.001 hasta 3.000 euros.

La graduación de la sanción considerará los siguientes criterios:

- a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.
- b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.
- c) La naturaleza de los perjuicios causados.
- d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

2. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, a tal efecto:

Se considerarán como circunstancias atenuantes la ejecución de actuaciones que hayan reparado o disminuido el daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.

Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.

3. Se podrá aplicar una rebaja de la sanción a los infractores que asuman su culpabilidad y, en consecuencia, paguen las correspondientes sanciones, contarán con una reducción en el importe de la sanción de un 50% si el pago se efectúa al inicio del expediente sancionador, antes de que recaiga resolución definitiva y siempre que se den las siguientes condiciones:

- a) Que el infractor muestre su conformidad con la sanción propuesta.
- b) Que se comprometa a ejecutar, en el plazo máximo de 15 días, la actuación, por cuya omisión haya sido sancionado.

Artículo 14. 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 7/1982, 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.

Disposición final única.

La presente Ordenanza será objeto de publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ÁVILA, entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local.”

Contra el presente acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos, 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.

Cuevas del Valle, 8 de enero de 2026.

El Alcalde, *Alberto Martín González*.