

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS Y ORNATO DE CONSTRUCCIONES

INTRODUCCIÓN

Los ciudadanos y sus representantes municipales son conscientes del deficiente grado de limpieza de la ciudad. Esta situación proviene, en parte, del lamentable estado en que se encuentran determinados solares, terrenos y construcciones, con vallados inexistentes o en malas condiciones y con 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 muy perniciosos en el orden higiénico sanitario y estético de la ciudad.

La preocupación de la ciudadanía se hace notar por la multitud de escritos que se formulan al Ayuntamiento reclamando la actuación municipal en esta materia.

A la vista del panorama descrito se hace necesario una intervención municipal encuadrada en la Disciplina Urbanística mediante la creación de un instrumento jurídico valiente y eficaz, de aplicación general en el término municipal y en uso de la potestad reglamentaria y de autoorganización 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 el ánimo de mejorar ostensiblemente el grado de limpieza de la ciudad y en 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 las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato y las medidas tendentes a la conservación de dichas condiciones, establecidas en los artículos 21 y 245 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (L.S.), y artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.); preceptos que constituyen su fundamento legal.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de solares y al ornato de las construcciones. Se configura la multa coercitiva como medio de ejecución forzosa para vencer la resistencia del propietario en cumplir el deber legal de conservación y la ejecución sustitutoria como respuesta municipal frente a la total inactividad de aquel en orden al cumplimiento de sus deberes, y que, previa la oportuna dotación presupuestaria, pretende facilitar la ejecución de los trabajos por parte del Municipio, con la garantía del reintegro de los gastos que lo origine, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 100 y ss. de la Ley de Procedimiento Administrativo (L.P.A.). Por último, se recoge el procedimiento sancionador por infracción urbanística.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Deber legal del propietario

De conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 245 de la L.S. y artículo 10 del R.D.U., los propietarios de solares y construcciones situados en el término municipal están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 2. Concepto de solar

A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por solar cualquier terreno situado en el término municipal, aunque carezca de todos o algunos de los servicios urbanísticos

imprescindibles para su conceptualización como solar con arreglo a la L.S. y al vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

Igualmente, tendrán la consideración de solar a los efectos señalados, aquellos terrenos que por cualquier motivo sean inedificables y aquellos otros que no tengan concretada su ordenación.

Artículo 3. Concepto de construcción

La presente Ordenanza es de aplicación a las construcciones e instalaciones no declaradas en ruina, ni susceptibles, previo 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

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 o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario respectivamente, como sustituto del propietario; en estos últimos casos, el propietario está obligado a tolerar las operaciones u obras necesarias, notificándoles las mismas a los puros efectos informativos.

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

Las reglas anteriores serán de aplicación igualmente, a las personas jurídicas.

Artículo 5. Inspección Municipal

El Alcalde 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 del Cuerpo de Policía Local, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de Agentes de la Autoridad.

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 orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadores o transmisores de enfermedades, o producir malos olores. Igualmente, se protegerán o eliminarán los 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 que deberán cesar y las instalaciones que le sean inherentes demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

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

Las autorizaciones 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) previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 8. Prohibición de arrojar residuos.

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de deshecho, y en general desperdicios de cualquier clase.

Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a Derecho a los dueños de los solares contra los infractores, estos serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el capítulo V de la presente Ordenanza.

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 ulterior.

CAPITULO III DEL VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS

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 el 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 en particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirven.

Artículo 11. Reposición del vallado

Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa hay 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.

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

- a) Se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de la alineación que se fije con tal finalidad.
- b) Deberá efectuarse con fábrica de ladrillo enfoscada y pintada en blanco al exterior con una altura de dos metros y medio.
- c) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.
- d) En todo caso las características que deban reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y conservación en estado decoroso.

2. En los terrenos clasificados por el PGOU como suelo no urbanizable y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que les afecte, únicamente se permitirán cerramientos mediante alambrada o vegetales del tipo usado comúnmente en la comarca, con una altura de dos metros y medio 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 ser de fábrica 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 exclusivos motivos de salubridad y saturación en el entorno de la ciudad, quede acreditado la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la consecución de los fines perseguidos en la presente Ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar para cualquier clase de terrenos, vallas opacas señaladas en el artículo 12.1, que deberán demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

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

Las autorizaciones 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 de 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.

Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos.

La solicitud de la licencia deberá ir acompañada de los documentos y recibirá la tramitación previstos en el PGOU para los Expedientes de Documentación Reducida (EDR).

CAPITULO IV DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES

Artículo 17. Obligación de Ornato.

Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a mantener en condiciones de ornato, seguridad y salubridad que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

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

A) Los efectos previstos en el artículo anterior se entenderá 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, defendiendo la 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 que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

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 fuera de Ordenación se estará a la regulación que, para dicho régimen jurídico, establece la legislación urbanística vigente y el PGOU.

Artículo 20. Intervención municipal a través de licencia.

Los propietarios de licencia deberá 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.

Artículo 21. Aplicación de normas.

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 22. Incoación del expediente.

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

Artículo 23. 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 ordenanza.

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 técnico.

Artículo 24. Incoación 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 siguientes, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes, de imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 10 al 20 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 el R.D.U. o disposición que lo sustituya.

Artículo 25. Ejecución forzosa.

En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno delegable en la Presidencia, podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 106 de la L.P.A., 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 la ejecución forzosa.

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.

La práctica del requerimiento regulado en el artículo 23 y la notificación del propósito de ejecución y forzosa y del presupuesto señalada en el párrafo anterior podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 26. Resolución de ejecución forzosa.

Transcurrido el plazo de audiencia, por Decreto de la Alcaldía, se resolverá 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 si o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa, sin que sea estrictamente necesario, tendiendo en cuanta 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 del 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 Ley Orgánica del Poder Judicial (L.O.P.J.).

Artículo 27. Cobro de gastos.

En armonía con lo dispuesto en el artículo 106.3 de L.P.A., los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de solares o de ornato de construcciones, será a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio administrativo.

Artículo 28. Requerimiento general.

Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de 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 29. 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 107 de la L.P.A., el alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 15.000 pesetas.

Las multas coercitivas serán independientes de la prevista en el artículo 24 y compatible con ella. Serán sancionados, igualmente, previa el Acta que al respecto levantes los miembros de la Policía Local, con multa de 15.000 pesetas quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 8.

CAPITULO VI RECURSOS

Artículo 30. Ejecutividad e impugnación.

Los Decretos de la Alcaldía-Presidencia serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de que contra los mismos cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia, previo recurso de reposición.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

El Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor general de la Ordenanza, redactará el oportuno Proyecto Técnico para vallado y limpieza de solares y terrenos de titularidad municipal, que incorporará el correspondiente presupuesto y un Plan de Etapas para su ejecución priorizando determinadas actuaciones.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza que consta de treinta artículos, una disposición adicional y una disposición final, entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, publicado su texto completo en el Boletín oficial de la provincia y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, excepto en lo relativo a sus previsiones coercitivas y sancionadoras, cuya entrada en vigor se demorará en tres meses respecto al régimen general descrito.

ABREVIATURAS UTILIZADAS.

L.B.R.L.: Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local

L.S.: Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

R.D.U.: Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

L.P.A.: Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1.985

P.G.O.U.: Plan General de Ordenación Urbana.

L.O.P.J.: Ley Orgánica 6/1985, de 2 de julio del poder judicial.

Aprobado definitivamente el 4 de febrero de 1.993