ORDENANZA MUNICIPAL DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES

INTRODUCCIÓN

Los ciudadanos y sus representantes municipales son conscientes del deficiente grado de limpieza de la villa. Esta situación proviene, en parte, del lamentable 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 muy perniciosos en el orden higiénico, sanitario y estético de la villa.

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 necesaria 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 aquél 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 ello origine, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 93 y ss. de la L.R.J.P.A. Por último, se recoge el procedimiento sancionador por infracción urbanística.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- 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 2º.- Concepto de solar.

A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por solar cualquier superficie situada en el término municipal que esté urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas por el P.G.0.U. de Medina del Campo.

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 3º.- 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 4º.- 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 propietario.

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

Artículo 5º.- 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 Policía Local, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de Agentes de la Autoridad.

CAPÍTULO II. DE LA LIMPIEZA DE SOLARES

Artículo 6º.- 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 portadoras o transmisoras 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 7º.- 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 señalándole el plazo máximo, 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 conceptuación descrita en el artículo 2) previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 8º.- 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 9º.- 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.

CAPÍTULO III. DEL VALLADO DE SOLARES

Artículo 10º.- 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 en particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

Artículo 11º.- 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 12º.- 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 alineación que se fije con tal finalidad.

b) Deberá efectuarse con fábrica de ladrillo, 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 su conservación en estado decoroso.

2.- En los terrenos clasificados por el P.G.0.U. 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 13º.- 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 14º.- Vallas provisionales.

Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y situación en el entorno de la ciudad, quede acreditada 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 provisionales hasta su edificación, con las características 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 15º.- 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 16º. Licencia para vallar.

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

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos y recibirá la tramitación prevista en el P.G.0.U. para licencias de obras menores.

CAPÍTULO IV. DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES

Artículo 17º.- Obligación de ornato.

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

Artículo 18º.- 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 19º.- 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 P.G.0.U.

Artículo 20º.- 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.

La solicitud 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 9º de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO V. PROCEDIMIENTO

Artículo 21º.- 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 22º.- 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 23º.- 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 24º.- 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 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 25º.- 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 98 de la L.R.J.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 forzosa y del presupuesto señalada en el párrafo anterior podrán efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 26º.- Resolución de ejecución forzosa.

Trascurrido el plazo de audiencia, por Decreto de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenara, 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 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 L.O.P.J.

Artículo 27º.- Cobro de gastos.

En armonía con lo dispuesto en el artículo 98.3 de la L.R.J.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, serán a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio administrativo.

Artículo 28º.- 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 29º.- 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 podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 60,01 €.

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 levanten los miembros de la Policía Local, con multa de 60,01 €, quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 8º.

CAPÍTULO VI. RECURSOS

Artículo 30º.- 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 de Castilla y León.

DISPOSICION FINAL.

La presente Ordenanza, que consta de treinta artículos 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 7/185 de 2 de abril.