

III. Administración Local

AYUNTAMIENTO

MORALES DE TORO

Anuncio

Siendo definitivo el acuerdo de aprobación de la Ordenanza Municipal reguladora de la limpieza y vallado de solares, terrenos y ornato de las construcciones, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación de su texto íntegro.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse los siguientes recursos (artículo 52 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local en relación con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas): recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado Provincial de lo Contencioso Administrativo con sede en Zamora, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de publicación de este anuncio en el B.O.P. (artículos 8.1 y 46.1 de la Ley 29/1.998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

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

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- *Deber legal del propietario.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 8 b) de la Ley 5/1999, de 5 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones si éstas se hubieran perdido o deteriorado.

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 LUCyL. 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 ele-

R-202201465

mentos dañados que afecten a su 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 de dominio directo y útil, y si los solares y construcciones estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerán 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, notificándole las mismas a los puros efectos informativos.

En supuestos de inmuebles sobre los que pesen herencias aun 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, o concejal en quien delegue, 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.

Artículo 6.- Obligaciones 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 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.- Prohibición de arrojar residuos.

Está prohibido terminantemente arrojar a los solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, 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, éstos serán sancionados rigurosamente por la alcaldía, de conformidad con lo previsto en Capítulo IV de la presente ordenanza.

Artículo 8.- Comunicación a la Alcaldía.

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

CAPÍTULO II: DEL VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS

Artículo 9.- Obligación de vallar.

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

R-202201465



Dicha necesidad 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.

Los propietarios de los solares que, a partir de la publicación de esta Ordenanza en el Boletín de la Provincia, surjan como consecuencia de nuevos derribos están obligados al vallado del solar según las normas y características aquí establecidas.

Artículo 10.- Reposición del vallado.

Será igualmente deber 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 11.- 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:

- a) Se extenderá a todo lo largo de la línea de la fachada o fachadas según el trazado de la alineación que se fije con tal finalidad.
- b) Deberá efectuarse preferentemente con fábrica de ladrillo o bloque y con una altura mínima de dos metros y medio, estas vallas, en la parte que coincida con las alineación de la calle, deberán ser rematadas en la parte superior con tejas o materiales que las protejan de su deterioro e impidan el embarramiento de las aceras, se recomienda que la valla sea enfoscada y pintada al exterior. También se podrá vallar con postes fijos de madera, hormigón o hierro a una altura no inferior a dos metros, haciendo el cierre con malla.
- c) Se le colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita la operación 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.

Artículo 12.- Alineación del vallado.

El señalamiento de una alineación para vallar, será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para edificar, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar.

Artículo 13.- Licencia para vallar.

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

CAPÍTULO III: DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES

Artículo 14.- 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 15.- *Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.*

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

A) 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, protegiéndola 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.

B) Condiciones de salubridad.

Deberá 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.

C) Condiciones de ornato.

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

Artículo 16.- *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.

Artículo 17.- *Intervención municipal a través de licencia.*

La licencia de los titulares 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.

Artículo 18.- *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.

CAPÍTULO IV: INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 19.- *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.

R-202201465



Artículo 20.- *Requerimiento individual.*

Incoado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales, o en su defecto del servicio de asistencia técnica municipal de la Diputación de Zamora, por medio de Decreto de la Alcaldía 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 si fuera necesario.

Artículo 21.- *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 % del valor de las operaciones u obras que fuere necesaria realizar para subsanar las deficiencias correspondientes.

Para tipificar y graduar el porcentaje concreto de la sanción se estará a las reglas contenidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, disposición que lo sustituya o demás normativa específica vigente de aplicación.

Artículo 22.- *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 95 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAPyPAC), para proceder a la limpieza del solar y a vallarlo (cuando las características del solar lo requieran) o a garantizar el ornato de una construcción. A tal efecto, los servicios técnicos municipales, o en su defecto del servicio de asistencia técnica municipal de la Diputación de Zamora, 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.

Artículo 23.- *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 (cuando lo requiera por su particularidad) y ornato.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o empresa que determine mediante la adjudicación por el procedimiento oportuno. 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.

Artículo 24.- *Cobro de gastos.*

En armonía con lo dispuesto en el artículo 102 en relación con el 101 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las



Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de solares u ornato de construcciones, será a cargo del sujeto obligado y exigible por vía de apremio administrativo.

Artículo 25.- 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 26.- 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 103 de la LPACAP, el alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 200,00 euros.

Las multas coercitivas serán independientes de la prevista en el artículo 21 y compatible con ella.

CAPÍTULO V: RECURSOS

Artículo 27.- Ejecutividad e impugnación. Los Decretos de la Alcaldía serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos previstos legalmente.

Disposición final: La presente ordenanza que consta de veintisiete artículos y una disposición final, entrará en vigor de acuerdo con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia y transcurrido el plazo de quince días de que disponen el Estado y la Comunidad Autónoma para su impugnación.

Morales de Toro, 20 de mayo de 2022.-El Alcalde.

R-202201465

