

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES DE ESPINO DE LA ORBADA

Se dicta la Ordenanza en virtud de las facultades otorgadas a las Corporaciones Locales por el art. 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo preceptuado en el art. 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y arts. 14,19, 319 y 325 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación.

Existiendo solares y terrenos, en los cuales la falta de limpieza constituye una mala práctica y un incumplimiento de las obligaciones de los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles, es necesario la intervención del Ayuntamiento mediante un instrumento jurídico eficaz y de aplicación general a todo el término municipal; utilizando la potestad reglamentaria y de auto organización recogida en el art. 4.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

El Ayuntamiento de Espino de la Orbada se propone regular las actividades y comportamientos relativos al medio ambiente, con el objeto de conseguir las adecuadas condiciones de limpieza de parcelas, terrenos y precios en aéreas próximas o colindantes con el casco urbano para evitar el riesgo de incendios. La presente Ordenanza es de obligado cumplimiento para todas las personas físicas y jurídicas, propietarias de terrenos y solares en el término municipal de Espino de la Orbada.

Capítulo I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Fundamento legal

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por los arts. 4 y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo preceptuado en los arts. 8,9 y 106 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León; arts. 14 a 19 y 319 a 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y art. 6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Artículo 2. Objeto

Esta Ordenanza tiene por objeto la regulación en el ámbito de las competencias municipales de las condiciones que deben cumplir los solares ubicados en suelo urbano, así como el mantenimiento de todo el término municipal en lo relacionado a limpieza y desbroce de terrenos.

Se trata de una Ordenanza de policía urbana y rural y de prevención de incendios, no se vincula a ninguna directriz de planeamiento en concreto por referirse a aspectos de seguridad y salubridad.

Artículo 3. Ámbito de aplicación y obligados



Son sujetos pasivos de las obligaciones de limpieza, vallado y ornato previstas en esta Ordenanza:

- a) Limpieza de solares y parcelas; propietarios, usufructuarios y arrendatarios. Esta obligación recaerá en primer lugar en aquella persona que tenga el uso de dicha parcela.
- b) Vallado de solares y ornato de edificación en suelo urbano: propietarios y usufructuarios.

Artículo 4. Concepto de solar

De acuerdo con el art. 22 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, tendrán la condición de solar la superficie de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alienaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquel, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado solo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigible, incluida las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Artículo 5. Requerimiento general

La Alcaldía podrá a través de Bandos efectuar requerimientos con carácter general en determinadas épocas del año para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente Ordenanza; estableciendo los plazos que estimen oportunos.

Artículo 6. Inspección por parte de la Administración

El Alcalde, o aquel Concejal en quien delegue 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.

Capítulo II. Disposiciones Generales

Artículo 7. Incumplimiento de las obligaciones

1. Las obligaciones previstas en la presente Ordenanza serán en todo caso exigibles desde la publicación de la misma para todos aquellos obligados a su cumplimiento, sin necesidad de ser expresamente requeridos por parte del Ayuntamiento,
2. Por lo tanto, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza, facultara al Ayuntamiento para proceder mediante ejecución subsidiaria con la repercusión de gastos correspondientes, que serán independientes de las sanciones a imponer.



Artículo 8. Desbroce y limpieza

1. Los propietarios, y demás obligados al cumplimiento de la presente Ordenanza conforme a lo establecido en el art. 3, deberán mantener las parcelas y terrenos a que afecte esta ordenanza debidamente desbrozados con eliminación de capa vegetal y de aquellos materiales inflamables o susceptibles de provocar incendios, debiendo además velar por la recogida y eliminación de dichos restos y materiales.
2. Esta obligación se entiende exigible de forma permanente en suelo urbano conforme a lo establecido en el título siguiente, y los demás suelos, en las franjas que se determinan en la presente ordenanza, deberán haber sido convenientemente desbrozados antes del día 1 de mayo de cada año, debiendo mantenerlos limpios durante todo el periodo estival.
3. Llegada esta fecha, el Ayuntamiento podrá verificar el cumplimiento de dicha obligación, procediendo a imponer, en caso de incumplimiento, las sanciones oportunas de conformidad con lo establecido en el régimen sancionador de la presente ordenanza, así como multas coercitivas, sin perjuicio de la actuación mediante ejecución subsidiaria.
4. El Ayuntamiento podrá realizar nuevas visitas con la frecuencia que considere oportuno, y en todo caso, se harán las comprobaciones necesarias con el fin de verificar que los terrenos se encuentran en perfecto estado de desbroce, nuevamente antes del 1 de agosto de cada año, En caso de no encontrarse los terrenos debidamente desbrozados a esa fecha, se podrá imponer nueva sanción.

Capítulo III. Régimen de suelo urbano

Artículo 9. Obligaciones de limpieza

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares y parcelas, los propietarios, usufructuarios y arrendatarios de los mismos están obligados a efectuar su limpieza y a mantenerlo en las debidas condiciones de salubridad y ornato público, quedando expresamente prohibido mantener en ellos basuras o escombros.

Asimismo, los solares y terrenos se mantendrán libres de restos orgánicos que puedan alimentar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir males olores.

Los propietarios de los solares y terrenos están obligados a llevar a cabo la desratización y desinfección de los mismos, que deberá hacerse periódicamente, así como cuando lo ordene el Ayuntamiento por razones de salubridad. En el supuesto de que el propietario proceda a desratizar y desinfectar a iniciativa propia deberá comunicarlo previamente al Ayuntamiento, indicando el método que pretende utilizar con la finalidad de que el Ayuntamiento compruebe que no resulta perjudicial para la salud de los vecinos.

Artículo 10. Prohibición de arrojar residuos



Queda prohibido a cualquier persona arrojar en los solares y terrenos, basuras, residuos industriales, residuos sólidos urbanos, escombros, maleza, objetos inservibles y cualquier otro producto de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase.

Capítulo IV. Del vallado de solares

Artículo 11. Obligaciones de vallar

Al objeto de impedir en los solares el depósito de basura, mobiliario, materiales y desperdicio en general, sería aconsejable proceder al vallado de los existentes en suelo urbano. Dicho consejo es independiente de las vallas de protección encaminadas a cerrar los solares como medida de seguridad cuando se ejecuten obras de nueva planta o derribo.

Artículo 12. Reposición del vallado

Será 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 13. Características de la valla

Para que un solar se considere vallado, a los efectos de la presente Ordenanza, la valla debe reunir las siguientes características:

- a) Se extenderá a lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de alienaciones que se fije con tal finalidad.
- b) El vallado será realizado mediante una solución constructiva que garantice la estabilidad y seguridad de los viandantes, sujeta a las características urbanísticas del municipio.
- c) Se colocará una puerta de acceso al solar que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.
- d) En todo caso, las características que deben reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso.

Artículo 14. 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 terreno, vallas opacas provisionales, con las características señaladas en la presente ordenanza, que deberán demolerse cuando lo acordar el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización. Los propietarios de vallas opacas provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario del solar y parcelas enclavadas en suelo urbano, así como las construcciones en general situadas en el término municipal, previstas en la legislación urbanística vigente.



Artículo. Alienación de vallado

El señalamiento de una alineación para vallar será independiente y no perjudicará 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 expresar advertencia en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal o presentación de declaración responsable.

Artículo 15. Licencia para vallar

Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos o en su caso la declaración responsable correspondiente.

Artículo 16. Obligaciones de seguridad, salubridad y ornato

Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, que garanticen su adecuado uso y funcionamiento, y sin ningún tipo de peligro para las fincas colindantes, calles, y personas que circulen por las calles.

Capítulo V. Actuaciones en suelo rústico

Artículo 17. Obligaciones generales

Los titulares de los terrenos que, conforme a la normativa urbanística se encuentren clasificados como suelo rustico de cualquier tipo y sean linderas con suelo urbano o consolidado o no, deberán mantenerlos desbrozados, conforme al artículo 8 de la presente Ordenanza, pero únicamente en una franja de 20 metros de ancho respecto del límite con el suelo urbano.

Capítulo VI. Procedimiento

Artículo 18. Aplicación de las normas

1. Las normas de procedimiento establecidas en la presente ordenanza son aplicables tanto al caso de vallado de solar, así como a la limpieza de estos y demás parcelas reguladas en la Ordenanza.
2. El mismo régimen será de aplicación a las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de construcciones de suelo urbano.

Artículo 19. Incoación del expediente

Los expedientes de limpieza, vallado total o parcial de solares y parcelas, así como la



seguridad, salubridad y ornato público de construcciones podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Los honorarios de los Informes de los Servicios Técnicos (en su caso) serán abonados por los propietarios del solar o finca.

Artículo 20. Requerimiento

Incoado el expediente y previo Informe de los Servicios Técnicos Municipales, por Decreto de Alcaldía, se requerirá a los propietarios la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza. La resolución indicara los requisitos de ejecución y plazo para la misma, en función de la actuación ordenada.

Artículo 21. Incoación del expediente sancionador

Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de la actuación ordenada sin haber atendido el requerimiento, y sin perjuicio del uso de la facultada de ejecución forzosa regulada en los artículos siguientes se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites oportunos, con la imposición de la correspondiente sanción.

Artículo 22. Ejecución forzosa

En caso de no haber cumplido con lo establecido en la presente ordenanza o, en su caso, en el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas. A tal efecto, previo Informe Técnico se formularán las operaciones u obras que fuere necesario acometer en el solar, parcela o construcción afectados por la ejecución forzosa, excepto para los supuestos de obligación de desbroce, cuya obligación surgen con la mera aprobación de la presente ordenanza sin necesidad de requerimiento previo ni la emisión de informes técnicos.

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 el presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado. La práctica de requerimiento y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalado anteriormente podrán efectuarse en un solo documento, sin bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 23. Resolución de ejecución forzosa

Transcurrido el plazo de audiencia, por Decreto de Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenara, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos. El Ayuntamiento ejecutara dichos trabajos por si o a través de la empresa que determine mediante adjudicación directa.



Artículo 24. Cobro de gastos

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

Serán exigibles por medio del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

Capítulo VII. Régimen Sancionador

Artículo 25. Infracciones

Constituyen infracción de esta Ordenanza las acciones u omisiones que vulneran las obligaciones contenidas en esta Ordenanza, en concreto:

- a) El incumplimiento de la obligación del artículo 9.
- b) El incumplimiento de la orden de ejecución dictada por el Alcalde de las obras de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c) No respetar las medidas preventivas de protección contra incendios, incumplimiento el deber de mantener libre de maleza o de cualquier otro material que facilite la propagación del fuego, dentro de las distancias seguridad señaladas en esta Ordenanza.

Sin perjuicio de lo indicado en el apartado anterior, las infracciones se califican en leves, graves o muy graves.

Son infracciones leves las acciones u omisiones que, por su escasa transcendencia o perjuicio ocasionado a terceros o al medio ambiente no deben ser calificadas como graves o muy graves. Se consideran infracciones leves:

- El mal estado del solar urbano debido a existencia de vegetación espontánea.
- El mal estado de conservación del terreno o solar en toda clase de suelos, debido a la existencia de vegetación espontánea cuando no suponga riesgo para el medio ambiente o para las personas o bienes.

Son infracciones graves las acciones u omisiones que, por su grave transcendencia o perjuicio ocasionados a terceros o al medio ambiente no deban ser calificados como leves o muy graves. Se consideran infracciones graves:

- El mal estado de limpieza de un solar urbano conforme a la presente ordenanza, por contener residuos de cualquier tipo, animales abandonados, malos olores, etc.
- El mal estado de conservación o limpieza de un solar o terreno en toda clase de suelos cuando suponga u riesgo para las personas o medio ambiente.
- La comisión de dos o más infracciones leves en el periodo de un año.

Son infracciones muy graves las acciones u omisiones que, por su grave transcendencia



o perjuicio ocasionado a terceros o al medio ambiente no deben ser calificadas como leves o graves. Se consideran infracciones muy graves:

- El incumplimiento de los requerimientos municipales relativos a la corrección de deficiencias de solares, terrenos, construcciones o instalaciones.
- La comisión de dos o más infracciones graves en el periodo de un año.

Artículo 26. Sanciones

Las infracciones a las que se refiere el artículo anterior que impliquen infracción urbanística serán sancionadas conforme a la escala y graduación de las sanciones que se recoge en el art. 117 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Sin perjuicio de lo indicado en el apartado anterior, las infracciones tipificadas en la presente ordenanza que no impliquen infracción urbanística podrán ser sancionadas con las siguientes multas:

- Infracción leve: Multa hasta 500 euros
- Infracción grave: Multa hasta 1000 euros
- Infracción muy grave: Multa hasta 1500 euros

La graduación de la sanción considerara 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 misma infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

Artículo 27. Multas coercitivas

Se podrán imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 65 € diarios. Sin perjuicio de otras sanciones que procedan.

Artículo 28. Sujetos responsables

Del incumplimiento de las ordenes 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 29. Potestad sancionadora

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde conforme a lo dispuesto en el art, 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.

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

Capítulo VII. Recursos

Artículo 30. Recursos

Contra el acto o el acuerdo administrativo que sea notificado al interesado y que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, ante el mismo órgano que le emite, de conformidad con los arts. 116 y 117 de Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, 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 art, 46 de la Ley 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 estimen oportuno.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrara en vigor una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca, y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por remisión al art. 70.2 de la citada Ley.

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso –administrativo, ante la Sala de lo Contencioso –Administrativo de Castilla y León, en Valladolid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con el art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso – Administrativa.

Espino de la Orbada





EL ALCALDE

LA SECRETARIA

