



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.

OFICINA TECNICA MUNICIPAL, septiembre 1996

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE



EQUIPO REDACTOR

Asesoramiento Jurídico

Aranzazu Montero Zabala, Abogada

Técnico Redactor

Nicolás Moncada García, Arquitecto Técnico

Procesado de Textos

Diego Pérez Fernández, Operador

INDICE

INTRODUCCION.....	4
CAPITULO I - NORMAS GENERALES.....	6
ARTICULO 1 - Obligación general de mantenimiento y conservación.....	6
ARTICULO 2 - Concepto de solar.....	6
ARTICULO 3 - Sujetos obligados.....	6
ARTICULO 4 - Inspección municipal.....	7
CAPITULO II - LIMPIEZA DE SOLARES Y TERRENOS.....	8
ARTICULO 5 - Obligación de limpieza.....	8
ARTICULO 6 - Prohibición de arrojar basuras y otros residuos.....	8
ARTICULO 7 - Comunicación a la Alcaldía.....	9
ARTICULO 8 - Destino provisional de los solares.....	9
ARTICULO 9 - Obligación de vallar.....	10
ARTICULO 10 - Reposición del vallado.....	10
ARTICULO 11 - Características del vallado.....	10
ARTICULO 12 - Vallado en áreas urbanas de edificaciones aisladas y/o pareadas y retranqueadas.....	12
ARTICULO 13 - Vallas provisionales.....	12
ARTICULO 14 - Alineación del vallado.....	12
ARTICULO 15 - Licencia para vallar.....	13
CAPITULO IV - PROCEDIMIENTO.....	14
ARTICULO 16 - Aplicación de normas.....	14
ARTICULO 17 - Incoación del expediente.....	14
ARTICULO 18 - Requerimiento y plazos.....	14
ARTICULO 19 - Incoación de expediente sancionador.....	14
ARTICULO 20 - Ejecución subsidiaria.....	15
ARTICULO 21 - Resolución de la ejecución.....	16
ARTICULO 22 - Cobro de gastos.....	16
ARTICULO 23 - Requerimiento general.....	17
ARTICULO 24 - Multas.....	17
DISPOSICION ADICIONAL.....	18
DISPOSICION FINAL.....	18

INTRODUCCION

Es conocida por todos los ciudadanos la situación de deficiente limpieza en la que se encuentran muchos solares en el t.m. de San Roque.

Las malas condiciones de vallado en unos casos, o la ausencia de la valla en otros, determinan la acumulación de basuras con el consiguiente incremento de malos olores y la constitución de focos de infección de efectos muy negativos tanto para la salubridad e higiene públicas como para la estética de la ciudad.

La deficiente situación de limpieza y vallado de los solares tiene, además, transcendencia pública, como se demuestra por los escritos que se formulan al Ayuntamiento reclamando la actuación municipal en esta materia, así como por las numerosas denuncias que la Policía Local tramita ante la OTM.

A la vista de las circunstancias descritas se hacen necesaria una intervención municipal, encuadrada en la Disciplina Urbanística, mediante la creación de un instrumento jurídico ágil y eficaz, de aplicación en todo el termino municipal, que sirva para mejorar notablemente el grado de limpieza de la ciudad.

La ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato establecidas en los artículos 21 y 245 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLRDU), y artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU) los cuales constituyen su fundamento legal.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de solares, así como la sanción como medio de ejecución forzosa y cumplimiento del deber legal de conservación, y la ejecución subsidiaria como respuesta municipal frente a la inactividad de

algunos propietarios. Asimismo pretende facilitar la ejecución de los trabajos por parte del Ayuntamiento, previa la oportuna dotación presupuestaria, con la garantía del reintegro de los gastos que ello origine de acuerdo con lo dispuesto en el art. 98.3 y 4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/92 de 26 de noviembre).

CAPITULO I - NORMAS GENERALES

ARTICULO 1 - Obligación general de mantenimiento y conservación

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 21 y 245 del T.R.L.S. y artículo 10 del RDU. , los propietarios de solares situados en el t.m. están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

ARTICULO 2 - Concepto de solar

A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por solar cualquier terreno situado en suelo clasificado como urbano o urbanizable, aunque carezca de todos o algunos de los servicios urbanísticos imprescindibles para su definición como solar con arreglo al T.R.L.S. y al vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

Se entiende como terreno aquellos que por cualquier motivo sean inedificables y aquellos otros que no tengan concretada su ordenación.

ARTICULO 3 - Sujetos obligados

Las obligaciones de limpieza y vallado determinadas en esta ordenanza, recaerán en el caso de separación del dominio directo y útil, en el titular del dominio útil. Si los solares estuvieran 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 este último caso, el propietario está obligado a tolerar las obras del vallado.

En los supuestos de solares y terrenos 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.

ARTICULO 4 - Inspección municipal

El Alcalde ejercerá la inspección de los solares y terrenos del t.m. 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.

CAPITULO II - LIMPIEZA DE SOLARES Y TERRENOS

ARTICULO 5 - Obligación de limpieza

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja las basuras o residuos a los solares y terrenos, 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 espontanea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores. Asimismo, se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan existir, que puedan ser causas de accidentes.

ARTICULO 6 - Prohibición de arrojar basuras y otros residuos

Esta prohibido terminantemente arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, electrodomésticos, restos vegetales, materiales de desechos, aceites y grasas y cualquier otro tipo de residuos.

Asimismo, queda prohibido el depósito de toda clase de materiales de construcción o análogos directamente sobre la vía pública, debiendo acopiarse en contenedores o recipientes adecuados para ello, para los que habrá de obtenerse previamente la correspondiente autorización municipal de ocupación.

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.

ARTICULO 7 - 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, mediante escrito de comparecencia dirigido al Ilmo. Sr. Alcalde presidente del Ilustre Ayuntamiento de San Roque, indicando en dicho escrito la fecha de comienzo prevista para las labores de limpieza y su finalización. Con dicho escrito se acompañara plano de situación del solar.

Dichos trabajos de limpieza estarán exentos además del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

ARTICULO 8 - Destino provisional de los solares

Con el objeto de evitar el deterioro de los solares, el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos los usos provisionales siguientes, previa su preparación:

- 1 Recreo para la infancia.
- 2 Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- 3 Vallas publicitarias.
- 4 Aparcamientos de vehículos al aire libre.

Dichos usos provisionales deberán cesar y las instalaciones que le sean inherentes desmontarse o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho e indemnización.

La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa y bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad. En cualquier caso deberá observarse lo dispuesto en el art. 136 del T.R.L.S.

Dicha autorización provisional no podrá ser invocada en perjuicio de los deberes legales del propietario previstos en la legislación urbanística vigente.

ARTICULO 9 - Obligación de vallar

Con el objeto de impedir el depósito de basuras, mobiliario, materiales y otros residuos en general, se establece la obligación del proceder al vallado de los existentes en el término municipal.

Dicha obligación será independiente al vallado de protección destinado 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 autorizadas por el Ayuntamiento previa o simultáneamente con las obras a las que sirven.

ARTICULO 10 - Reposición del vallado

Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o deterioro o haya sido objeto de demolición total o parcial. La reposición se ajustará a las determinaciones previstas en la presente ordenanza.

ARTICULO 11 - Características del vallado

11.1 Para que un solar se considere vallado, a los efectos de estas ordenanzas, se requiere que la valla reúna las siguientes características:

11.1.1 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.

11.1.2 Deberá efectuarse en fábrica de ladrillo o fábrica de bloques de hormigón prefabricado enfoscado y pintado al exterior.

11.1.3 La altura mínima será de dos metros y la máxima de tres.

11.1.4 Se colocará una puerta de acceso al solar con las debidas condiciones de resistencia y seguridad, de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles residuos.

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 buen estado.

11.2 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, así como en aquellos solares situados en lugares o zonas de especial interés ambiental estético, paisajístico o turístico, únicamente se permitirán cerramiento mediante alambrada, malla o vegetales del tipo usado comúnmente en la zona, con una altura máxima de dos metros y medio, medidos desde la rasante del terreno.

11.3 Dentro del ámbito declarado como conjunto histórico de la ciudad de San Roque, y su zona de respeto, las características de la valla serán determinadas, en cada caso y a petición del interesado, por el Ayuntamiento, atendiendo para ello a las peculiaridades ambientales y estéticas del entorno.

Dentro del conjunto histórico, queda prohibido realizar cualquier tipo de publicidad sobre el paramento o superficie del vallado y en particular los carteles adosados o pegados a éste, siendo responsable en cualquier caso la empresa anunciadora.

ARTICULO 12 - Vallado en áreas urbanas de edificaciones aisladas y/o pareadas y retranqueadas

Con el objeto de conseguir una cierta calidad ambiental y visual en las áreas de planeamiento a las que se refiere el presente artículo, el vallado del frente de fachada o fachadas a la vía pública de las parcelas edificadas o edificables tendrán una altura máxima de dos metros y medio, debiendo ser de fábrica opaca hasta una altura máxima de un metro y medio,

El resto de la altura de la valla deberá terminarse con celosía, rejas, malla, setos o cualquier otro cerramiento transparente o vegetal.

Asimismo la altura de los cerramientos laterales situados sobre los linderos privados de la parcela, en dichas áreas, tendrán una altura máxima de tres metros, debiendo ser de fábrica opaca hasta una altura de dos metros. El resto de la valla deberá terminarse en celosía, rejas, setos o cualquier otro cerramiento transparente o vegetal.

ARTICULO 13 - Vallas provisionales

Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y seguridad quede fehacientemente acreditada la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la conservación de los fines perseguidos en la presente ordenanza el Ayuntamiento podrá autorizar para cualquier clase de terrenos, vallas opacas provisionales con los requisitos establecidos en el artículo 136 del TRLS.

ARTICULO 14 - 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 construcción del solar. Todo ello sin necesidad de advertencia expresa en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

ARTICULO 15 - Licencia para vallar

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

La solicitud de licencia deberá ser acompañada del plano de situación del solar, así como los datos necesarios para acreditar la situación y dimensiones del terreno y del presupuesto estimado de la obra.

CAPITULO IV - PROCEDIMIENTO

ARTICULO 16 - Aplicación de normas

Las normas de procedimiento establecidas en el presente capítulo son aplicables tanto al caso de limpieza como al de vallado de solares.

ARTICULO 17 - Incoación del expediente

Los expedientes de limpieza y/o vallado de un solar podrán iniciarse de oficio, o a instancia de cualquier interesado.

ARTICULO 18 - Requerimiento y plazos

Incoado el expediente y previo informe de los servicios Técnicos municipales, por medio de Decreto de Alcaldía, se requerirá a los propietarios de solares y terrenos, la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a la presente ordenanza. Los trabajos deberán comenzarse en el plazo de diez días a partir del requerimiento y terminar en el plazo que determina al Alcaldía sin que pueda ser inferior a diez ni superior a treinta días a partir de la fecha de su comienzo.

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.

ARTICULO 19 - 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 subsidiaria regulada en los artículos siguientes, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites oportunos, de imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 10 al 20 por 100 del valor de las actuaciones y/u obras que fuera necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes.

Para graduar el porcentaje concreto de la sanción se estará a las reglas contenidas en el RDU.

ARTICULO 20 - Ejecución subsidiaria

En el caso de no dar cumplimiento al requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno (CMG) delegable en la Alcaldía, podrá hacer uso de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 96 de la LRJAPC, para proceder a la limpieza y/o vallado del solar.

A tal efecto, los Servicios Técnicos Municipales, formularan presupuesto de las operaciones u obras necesarias afectadas por la ejecución forzosa.

Incoado el procedimiento de ejecución subsidiaria o forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por el plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar la facultad de ejecución subsidiaria como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado.

El requerimiento regulado en el artículo 18 y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalado anteriormente podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

ARTICULO 21 - Resolución de la ejecución

Transcurrido el plazo de audiencia, por Decreto de la Alcaldía se resolverá en su caso las alegaciones formuladas, y se ordenará la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza y/o vallado del solar.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por si o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente ordenanza.

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 fuera procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 872 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ).

El Decreto de Alcaldía, será inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de los recursos que, en derecho, procedan.

ARTICULO 22 - Cobro de gastos

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de la LRJAPC, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las actuaciones de limpieza y/o vallado de solares, serán a cargo del titular del solar y exigibles por la vía de apremio administrativo.

ARTICULO 23 - Requerimiento general

Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año, mediante el procedimiento de **Bando**.

ARTICULO 24 - Multas

Serán sancionadas, previa acta o denuncia que al respecto formulen los agentes de la Policía Local, con multa de **3.000 euros** quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 6, y con la misma cuantía la prohibición establecida en el artículo 11.3.

DISPOSICION ADICIONAL

El Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza redactará el oportuno Proyecto Técnico para vallado y limpieza de solares de titularidad municipal, que incorporará el presupuesto correspondiente y un Plan de Etapas y de prioridades para su ejecución.

DISPOSICION FINAL

La presente ordenanza que consta de veinticuatro 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 en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases del Régimen Local (LBRL).