

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y CONSERVACION DE SOLARES, TERRENOS Y DEMAS BIENES INMUEBLES, DEL VALLADO DE SOLARES, DEL ORNATO DE LAS FACHADAS Y DE LA OCUPACION DE LA VIA PUBLICA EN EL MUNICIPIO DE NAVALENO.-

Capítulo 1. Disposiciones Generales.

Artículo 1

La presente Ordenanza se dicta en virtud de la potestad reglamentaria reconocida dentro de la esfera de sus competencias a los municipios en el artículo 4 de la Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por Ley 57/2003, de 16 de Diciembre, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 5/99, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 14 y 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de Enero.

Artículo 2

Esta ordenanza se elabora en relación con las facultades de policía urbana que corresponden al Ayuntamiento, en virtud de las cuales, éste podrá intervenir la actividad de sus administrados cuando existiere perturbación de la seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, con el fin de restablecerla o conservarla. No está ligada, por tanto, a unas directrices de planeamiento concreto, por venir referida a aspectos de salubridad, seguridad y puramente técnicos.

Artículo 3.

A los efectos de esta Ordenanza tendrán la consideración de solares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Capítulo II. De la limpieza y conservación de terrenos, solares y demás bienes inmuebles.

Artículo 4.

Los propietarios de toda clase de terrenos y demás bienes inmuebles deberán destinarlos a usos que sean compatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, habitabilidad y limpieza. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas de protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos sobre rehabilitación urbana, estándoles expresamente prohibidos mantener en ellos basuras, residuos sólidos, escombros o elementos que pudieran dar lugar a incendios.

Queda prohibido arrojar y depositar basuras o residuos sólidos peligrosos en solares o espacios libres de propiedad pública o privada. Los terrenos, solares y demás bienes inmuebles deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuo o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico (como maderas, leñas o restos de podas) o mineral (como piedras, metales, etc) que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o trasmisoras de enfermedades o producir malos olores, así como todo tipo de materiales susceptibles de provocar o alimentar un incendio.

A tal efecto será obligación del propietario, que antes del 15 de Junio, todo solar incluido en casco urbano esté cortada la hierba y eliminado todo residuo, vegetación, resto orgánico o mineral. Pasado ese plazo, el Ayuntamiento enviará requerimiento al propietario del solar para que cumpla con el deber de limpieza y otorgando un plazo improrrogable de de cinco días. Finalizado ese plazo el Ayuntamiento limpiará el solar repercutiendo el coste al propietario.

El coste de limpieza de solar será de 0,5€/m² hasta 100 m² y de 0,25 €/m² los mayores a 100 m²..

Los propietarios de toda clase de terrenos en los que se encuentren construcciones que no reúnan las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (Artículo 19 RUCYL) y sean susceptibles de provocar o alimentar un incendio, deberán ser demolidas, tras notificación de la orden de ejecución por parte del Ayuntamiento de Navaleno. Dichas construcciones en ningún caso, podrán ser legalizadas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Capítulo III. Del vallado de solares.

Artículo 5.

Por vallado de solar ha de entenderse obra exterior de nueva planta, limitada al simple cerramiento físico del solar. En el Municipio de Navaleno los cerramientos de parcela con la vía pública, deberán formalizarse con soluciones tradicionales de la zona, conforme a lo prescrito en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Navaleno, pudiéndose distinguir entre cerramiento provisional y cerramiento definitivo conforme a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 6.

Los propietarios de solares deberán mantenerlos vallados por razones de seguridad, salubridad y ornato público cuando no coincidan las rasantes del solar y las vías públicas que lo delimitan. Por el contrario no será obligatorio el vallado si coinciden las rasantes con la vía pública. La obligación de vallar podrá extenderse a terrenos no calificados como suelo urbano y fincas rústicas por razones de seguridad o salubridad. En ningún caso los cerramientos o vallas en suelo no urbanizable de especial protección, podrán lesionar el valor específico que se quiera proteger.

Los vallados en fincas rústicas deberán realizarse causando el menor impacto posible empleando cualquiera de los siguientes métodos: de piedra sobrepuesta, en formato tradicional, de madera tratada y malla ganadera o de malla de simple torsión. En este último caso la malla y los postes deberán ser de color verde (RAL 6005)

En el caso de parcelas rústicas que lindan con caminos o carreteras municipales el vallado se deberá situar fuera de la zona de dominio, según se establece en la Ley 10/2008, de 9 de Diciembre de Carreteras de Castilla y León.

Artículo 7.

En el caso de fincas urbanas con vallado definitivo, la parte maciza deberá seguir la línea de edificación, entendiéndose por tal la que señala a un lado y otro de la calle o vía pública delimitada a partir de la cual podrán o deberán levantarse las construcciones, de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación.

Artículo 8.-

El vallado de solares se considerará obra menor y requerirá la oportuna solicitud y obtención de licencia urbanística.

Capítulo IV. Ornato de fachadas.

Artículo 9.-

Los propietarios de edificios de todo tipo y uso deberán mantenerlos en adecuadas condiciones estéticas y de seguridad, de manera que se consiga una uniformidad en su estética y en los acabados exteriores, acorde con su entorno urbano.

En todo caso, los propietarios de casas en ruinas o cualquier tipo de construcción en mal estado de conservación deberán proceder al derribo total del edificio o a efectuar las obras de reparación necesarias para garantizar la seguridad y ornato público.

La rehabilitación de fachadas, cuando se trate de obras de revoco y no altere la estructura o el uso del edificio constituirá obra de carácter menor, estando sujeta a la concesión de licencia de obras.

Capítulo V.- Ocupación de las vías públicas.

Artículo 10.-

Ningún elemento podrá obstaculizar el paso por las vías públicas a no ser que tenga permiso para ello, y esto por un tiempo determinado.

Cuando algún elemento obstaculice el paso por la vía pública, o permanezca más tiempo en la misma por más de 10 días, sin que tenga permiso, o sea necesario su uso por el Ayuntamiento, éste notificará al propietario para que lo retire, dando un plazo de diez días para ello.

Si se incumpliesen dichos plazos el Ayuntamiento realizará los correspondientes trabajos con cargo al propietario.

Capítulo VI. Procedimientos, plazos, multas y sanciones.

Artículo 11.

El Alcalde o persona en quien delegue, dirigirá y ejercerá la inspección de las parcelas, las construcciones y demás bienes inmuebles del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 12.

Según lo dispuesto en el artículo 319 del RUCYL, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles, a cumplir las exigencias impuestas en la presente ordenanza.

Artículo 13.-

Según lo dispuesto en el artículo 320 del RUCYL, en cuanto al contenido de la órdenes de ejecución, éstas deben detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas en el artículo anterior y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

Artículo 14.

Según lo dispuesto en el artículo 321 del RUCYL, en cuanto al procedimiento y efectos de las órdenes de ejecución:

- 1.- Las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, así como del órgano competente en materia de patrimonio cultural cuando se afecte a un bien de interés cultural declarado o en proceso de declaración.
- 2.- Durante el plazo de ejecución de las órdenes, los propietarios obligados pueden:
 - a) Proponer alternativas técnicas que garanticen el cumplimiento del objeto de la orden.
 - b) Solicitar la declaración de ruina.
 - c) Solicitar razonadamente la concesión de una prórroga.
 - d) Solicitar las ayudas económicas a que tengan derecho según el régimen de protección del inmueble.
- 3.- En los casos citados en las letras a) y b) del apartado anterior se suspende el cómputo del plazo para la ejecución de la orden, que se reanuda a partir de la notificación de la resolución por la que se acepte o rechace la propuesta o solicitud.
- 4.- Cuando exista peligro inminente de daños a personas o bienes, las órdenes de ejecución deben cumplirse de modo inmediato, en la forma que se determine en las propias órdenes, pero sin que ello pueda implicar en ningún caso la demolición, ni siquiera parcial, de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.

5.- Las obras y demás actuaciones señaladas en las órdenes de ejecución deben realizarse con cargo a los propietarios de los inmuebles afectados, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 106.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 15.-

Según lo dispuesto en el artículo 322 del RUCYL, en cuanto a la ejecución forzosa, decir que:

1.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos, hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado.

Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural o cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

2.- Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al diez por ciento del valor de las obras ordenadas. El importe acumulado de las multas no debe rebasar el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.2 del RUCYL.

3.- Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución y compatibles con las mismas.

4.- Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

Artículo 16.-

Constituye infracción urbanística el incumplimiento de la orden de ejecución de las obras necesarias para mantener los terrenos y las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, tal como dispone el artículo 115 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 347 del RUCYL.

Esta infracción será sancionada con multa de 150,2 € a 6.010,12 € en función de la gravedad de los hechos constitutivos de la misma, conforme establece el artículo 117 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 17.-

Se dispone un plazo de dos meses (2) para comenzar con los trabajos dictados en una orden de ejecución. El plazo comenzará a contar desde la notificación al propietario.

Artículo 18.-

Se dispondrá en la orden de ejecución correspondiente, en función de las obras que en ella se detallen, de un plazo de uno a doce meses (1 a 12) para finalizar con dichos trabajos. El plazo comenzará a contar desde la notificación al Ayuntamiento del inicio de las obras.

Artículo 19.-

Del incumplimiento de las órdenes de ejecución del cerramiento o el vallado de terrenos, así como de las relativas a la restauración de fachadas, serán responsables los propietarios de los inmuebles, y del incumplimiento de las órdenes de ejecución de la limpieza de los terrenos y solares por razones de salubridad, higiene y ornato, serán responsables las personas que tengan el dominio o el disfrute del solar.

Artículo 20.-

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21.1.k) de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Artículo 21.-

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de Agosto, con las precisiones fijadas en el artículo 117.5 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Capítulo VI. Recursos.-

Artículo 22.-

Contra las resoluciones de las órdenes de ejecución los interesados podrán interponer:

Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que la dicta en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la notificación del acuerdo. Contra el acuerdo resolutorio puede interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a aquel en el que se le notifique resolución expresa del recurso de reposición o, en su defecto, a partir del día siguiente al que debe entenderse presuntamente desestimado por silencio administrativo, todo de acuerdo con lo establecido en la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Disposición Final.-

La presente Ordenanza ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2014 y entrará en vigor al día siguiente de la publicación del texto íntegro de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria, si no se presentasen reclamaciones contra la misma.