

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

Los ciudadanos y sus representantes municipales son conscientes del lamentable estado en que se encuentran determinados solares y terrenos con vallados inexistentes o en malas condiciones. Todo ello determina la aparición de auténticos basureros con el siguiente incremento de malos olores y la constitución de focos de infección con efectos muy perniciosos en el orden higiénico sanitario y estético de la ciudad.

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 y que se han traducido en el tiempo que lleva el actual equipo de gobierno en numerosos requerimientos para la limpieza de los solares.

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 auto organización 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 localidad 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 de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y las medidas tendentes a la conservación de dichas condiciones, establecidas en la normativa urbanística aplicable.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de solares y a la protección de pozos.

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 aquel 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.

Por último, se recoge el procedimiento sancionador por infracción urbanística.

CAPÍTULO I.-DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Deber legal del propietario.

Los propietarios de solares, situados en el término municipal están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad y salubridad.

Artículo 2. Concepto de solar.

A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por solar la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización

expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional.

4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Artículo 3. Sujetos obligados.

Las obligaciones de limpieza y vallado 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 estuvieran gravados con los derechos de uso o usufructo o arrendatario respectivamente, como arrendamiento, recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario respectivamente, como sustituto del propietario; en estos últimos casos, el propietario está obligado a tolerar las operaciones y obras necesarias, notificándoles las mismas a los puros efectos informativos.

En supuestos de inmuebles 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.

Quedan exonerados del vallado previsto en esta ordenanza los propietarios de aquellos solares, y solo respecto a ellos, que el Ayuntamiento viene utilizando o pudiera utilizar para ferias, fiestas o actividades culturales o de interés general y que su vallado pudiera impedir su utilización para estos fines. No obstante, quedarán igualmente obligados al mantenimiento de los mismos en adecuadas condiciones de seguridad, limpieza y salubridad.

Artículo 4. Inspección Municipal.

El personal municipal ejercerá la inspección de los solares, y las instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 5. 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 portadores 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.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente ordenanza general, la regulación del mantenimiento y limpieza de urbanizaciones, fincas y solares de propiedad privada en el término municipal de Poblete así como la tipificación de infracciones y establecimiento de sanciones en esta materia podrá ser determinada mediante la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de una Ordenanza Específica de Limpieza de Fincas y Solares en cuyo caso sería de aplicación lo dispuesto en ésta última, y que por venir referida a aspectos sanitarios, de seguridad y ornato tendría naturaleza de Ordenanza de Policía Urbana, no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, pudiendo subsistir con vida propia al margen de los planes.

Artículo 6. 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 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.

Las autorizaciones provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares (según la conceptualización descrita en el artículo 2) previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 7. Prohibición de arrojar residuos.

Está prohibido terminantemente arrojar en 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, estos serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el 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-Presidencia, 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.

Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder el 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 sirven.

Artículo 10. 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 11. Características del vallado o cerramiento.

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 la alineación que se fije con tal finalidad.

b) Podrá efectuarse de obra, así como cerramiento metálico totalmente opaco, debiendo tener una altura mínima de dos metros. A los efectos de mantener la estética, en caso de cerramiento metálico, éste deberá ser de color verde o pintado en dicho color, con el tono de los actuales cerramientos municipales de los terrenos dotacionales ubicados en las Unidades de Actuación del Suelo Urbano números 1 y 5.

c) Se permitirá en todo momento acceder con facilidad al terreno para la realización de 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 conservación en estado decoroso.

e) Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados precedentes de este artículo, aquellos solares cuya superficie sea superior a 500 metros cuadrados, o disponga de fachada superior a 10 metros lineales, podrán efectuar el vallado, previa autorización de la Alcaldía, con malla de

simple torsión cuyas características técnicas deberán asimilarse a las existentes para guardar la estética urbana.

Artículo 12. 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 13. Licencia para vallar.

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

CAPITULO III.- DE LOS POZOS

Artículo 14. De las medidas de Protección de los Pozos.

1. Los propietarios de terrenos de este término municipal en los que existan pozos, cualquiera que sea su finalidad o destino y al margen de que los mismos sean o no aprovechados para uso alguno, deberán mantenerlos en las condiciones que se señalan en este artículo.
2. Cuando el dominio del pozo pertenezca a una persona y su uso o disfrute a otra distinta por el título que fuera, la obligación recaerá sobre ésta última en tanto el expresado título se mantuviere.
3. Los pozos deberán ser vallados en todo su perímetro con material diáfano, malla metálica con una altura de dos metros, sin perjuicio de que durante su uso pueda ser retirada la instalación mencionada, en cuyo caso deberá permanecer en las proximidades una persona responsable.

Artículo 15. La instalación señalada en el artículo anterior será considerada obra menor y estará sujeta a previa licencia a todos los efectos.

Artículo 16. Los propietarios de terrenos en los que se encuentren ubicados pozos habrán de adoptar las medidas antedichas dentro del plazo de los dos meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

Artículo 17. Transcurrido el plazo indicado en el artículo anterior, el Sr. Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de la instalación señalada en el artículo 14 de esta Ordenanza, previo informe de los servicios técnicos municipales y oído el propietario, indicando en la resolución los requisitos y plazo de ejecución de la misma, que no excederá de un mes contado desde la fecha de su notificación.

La orden de ejecución implica la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada y estará sujeta a la Tasa por expedición de licencia y al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Transcurrido el plazo concedido en la meritada resolución sin que se hubieren ejecutado las obras ordenadas, se incoará el correspondiente expediente sancionador conforme a lo preceptuado en esta Ordenanza.

CAPITULO IV. Infracciones y sanciones.

Artículo 18.

1. Las acciones u omisiones que constituyan una infracción a lo dispuesto en la presente ordenanza, podrá dar lugar a la incoación del correspondiente procedimiento

sancionador que se iniciará siempre de oficio por acuerdo del órgano competente, sea por iniciativa propia, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

2. Las infracciones a la presente ordenanza serán sancionadas por la alcaldía, a quien corresponderá igualmente la incoación del expediente sancionador.

3. Las infracciones de esta ordenanza se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 19. Se consideran faltas leves:

1. No mantener limpios de malezas y malas hierbas los solares; arrojar basuras, residuos sólidos, tierras provenientes de movimientos extractivos, en solares y espacios libres de propiedad pública o privada.

2. Verter aguas residuales, geles, cualquier tipo de fluidos resultado del desecho de la actividad humana o industrial, abandonar animales muertos, defecar o evacuar en los solares o espacios libres.

3. El retraso en el cumplimiento de las resoluciones de Alcaldía.

Artículo 20. Se consideran faltas graves:

1. El incumplimiento de las obligaciones de limpieza y vallado de los solares, una vez requeridos por los inspectores municipales.

2. La obstaculización de la labor de los agentes municipales, ya sean los técnicos a la hora de inspeccionar, como los operarios municipales (o contratados por el Ayuntamiento) a la hora de ejecutar subsidiariamente el trabajo.

3. El incumplimiento de órdenes municipales sobre la corrección de deficiencias advertidas.

4. La reiteración de tres sanciones leves en los doce meses anteriores.

5. Las infracciones leves que por su trascendencia cuantitativa y relevancia merezcan la consideración de graves.

Artículo 21. Se considerarán faltas muy graves:

1. La reiteración de actos que hayan dado lugar a sanciones graves en los doce meses anteriores.

2. Proporcionar datos falsos a los inspectores municipales, tanto a la hora de recabar información, como a la hora de denunciar hechos.

3. El incumplimiento de las órdenes dictadas por los órganos competentes en las materias reguladas por esta ordenanza, cuando hayan sido objeto de expediente sancionador.

4. Las descritas en el artículo 140 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local adicionado por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de modernización del Gobierno Local.

Artículo 22. En todas las resoluciones que se adopten imponiendo sanciones tienen que determinarse las medidas que procede adoptar para la corrección de los hechos.

Artículo 23. Para graduar la cuantía y el alcance de la sanción se atenderá a la naturaleza de la infracción, a la reiteración y a aquellos elementos que pudiesen considerarse como atenuantes o agravantes.

En este punto, será considerado como atenuante el acto espontáneo por parte del responsable de una infracción, de adoptar medidas correctoras anteriores a la incoación del expediente sancionador.

Artículo 24. La imposición de una sanción y el pago de la misma es independiente de la obligación de satisfacer el precio público o la tasa correspondiente a la ejecución subsidiaria.

Artículo 25. Las faltas serán sancionadas en función de lo establecido en el artículo 141 de la 7/1985 de Bases del Régimen Local adicionado por Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Modernización del Gobierno local de la siguiente forma:

- a) Las faltas leves hasta 750,00 euros.
- b) Las faltas graves hasta 1.500,00 euros.
- c) Las muy graves hasta 3.000,00 euros.

Artículo 26.

1.- Sin perjuicio de la potestad sancionadora, en caso de incumplimiento de los deberes de los propietarios y tras el correspondiente requerimiento, se podrá efectuar la ejecución subsidiaria por los Servicios Municipales, por cuenta y cargo de los responsables.

2.- No será necesario el requerimiento previo cuando de la situación pudiera derivarse un peligro inmediato.

3.- Las cantidades que se adeuden a este Ayuntamiento tanto por las sanciones como por cualquier otro concepto, podrán exigirse por vía de apremio.

CAPITULO V. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

Artículo 27. Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza se entienden establecidas sin perjuicio de que la responsabilidad patrimonial por daños que pudieran acaecer a consecuencia de su incumplimiento serán exclusivamente imputables a los propietarios de los terrenos o instalaciones de referencia, de conformidad con el régimen establecido en esta materia en el derecho privado y sin que pueda imputarse al Ayuntamiento responsabilidad alguna en esta materia.

CAPÍTULO VI. RECURSOS.

Artículo 28. Ejecutividad e impugnación.

Contra la presente Ordenanza y frente a las resoluciones que, en ejecución de la misma dicte la Alcaldía y pongan fin a la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, de conformidad con el régimen procesal ordinario establecido en la normativa reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

El Ayuntamiento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la ordenanza, redactará el oportuno proyecto técnico para vallado y limpieza de solares y terrenos de titularidad municipal, que incorporará el correspondiente presupuesto y un plan de etapas para su ejecución priorizando determinadas actuaciones.

Los propietarios ejecutarán las actuaciones que dicte el órgano municipal competente en materia de limpieza de solares y protección de pozos de forma inmediata y en el plazo que establezca en la orden de ejecución dicho órgano municipal. Asimismo, dispondrán del plazo de tres meses para el inicio de las obras de cerramiento o vallado de solares que sean ordenadas por el órgano municipal competente.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente ordenanza que consta de 28 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 previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Poblete, a 15 de marzo de 2013

EL ALCALDE

EL SECRETARIO

MODIFICADA POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE 19-12-13 PARA AÑADIR UN
ULTIMO PARRAFO AL ARTICULO 5 Y UN APARTADO E) AL ARTICULO 11.