Ordenanza reguladora de la Limpieza y Vallado de Solares, de Protección de los Pozos y de medidas de mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de terrenos, construcciones y edificios (2020-03-06)

Ordenanza reguladora de la Limpieza y Vallado de Solares, de Protección de los Pozos y de medidas de mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de terrenos, construcciones y edificios

Ordenanza reguladora de la Limpieza y Vallado de Solares, de Protección de los Pozos y de medidas de mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de terrenos, construcciones y edificios.

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

ARTICULO 1º. La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1.978 y normas concordantes.

ARTICULO 2º. Por venir referida a aspectos sanitarios, de seguridad y puramente técnicos, esta Ordenación tiene la naturaleza de Ordenanza de construcción o de "Policía Urbana", no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, pudiendo subsistir con vida propia al margen de los planes.

ARTICULO 3º. A los efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de

solares:
a) Las superficies de suelo urbano aptas para la edificación por estar urbanizadas conforme a lo preceptuado en el artículo 3.3.4 de las Normas Subsidiarias y art. 14 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 26-6.

b) Las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no sean susceptibles de uso.

ARTICULO 4º. Por vallado de solar ha de entenderse obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, limitada al simple cerramiento físico del solar.

CAPITULO II
De la Limpieza de Solares

ARTICULO 5º. La Alcaldía ejercerá la inspección de las parcelas, las obras y las instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

ARTICULO 6º. Queda prohibido arrojar basuras o residuos sólidos en solares y espacios libres de propiedad pública o privada.

ARTICULO 7º.
1. Los propietarios de solares deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedándoles prohibido mantener en ellos basuras, residuos sólidos urbanos o escombros.

2. Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de un solar y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquélla que tenga el dominio útil.

ARTICULO 8º.
1. La Alcaldía, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previo informe de los servicios técnicos y oído el titular responsable, dictará resolución señalando las deficiencias existentes en los solares, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo máximo de 30 días para su ejecución.

2. Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las medidas precisas, la Alcaldía ordenará la incoación del expediente sancionador, tramitándose

conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo en vigor, con imposición de multa que será del 10 al 20 por 100 del valor de las obras y trabajos necesarios para superar las deficiencias. En la resolución, además, se requerirá al propietario o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada en un plazo máximo de 15 días.

3. De no cumplirse, se llevará a cabo por el Ayuntamiento la subsanación de deficiencias en los solares mediante el procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en el artículo 102 de la Ley de Procedimiento Administrativo vigente.
El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá al obligado, pudiendo liquidarse dicho importe de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

CAPÍTULO III
Del vallado de solares

ARTICULO 9º. Los propietarios de solares deberán mantenerlos vallados, mientras no se practiquen obras de nueva construcción, por razones de salubridad y ornato público.

ARTICULO 10º. El vallado de “solares” y “terrenos sin edificar en suelo urbano” se ajustará a las siguientes condiciones:
a) Se extenderá a todo lo largo de la fachada o terreno que de frente a una vía pública.

b) La altura mínima será de 2,50 metros.

c) La valla será de ladrillo o de bloques de hormigón, con un espesor mínimo de 9 centímetros, formando mochetas al interior, con una frecuencia máxima de 4 metros.

d) El acabado de la valla hacia el exterior será enfoscado y fratasado, enlucido con pintura de cal o de otro material de condiciones estéticas similares.

e) En aras al ornato, estética y embellecimiento de la ciudad, el Ayuntamiento con cargo a los presupuestos municipales, podrá decorar la valla de cerramiento con pinturas, dibujos o trampantojos, sin que esto suponga costo alguno para el titular del solar y previo consentimiento por escrito del propietario.

ARTICULO 11º. El vallado de solares se considera obra menor y está sujeto a previa licencia.

ARTICULO 12º.
1. La Alcaldía, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución del vallado de un solar, indicando en la resolución los requisitos y plazo de ejecución, previo informe de los Servicios Técnicos y oído el propietario.

2. La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada.

3. Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las obras, se procederá conforme a lo previsto en el art. 8º de esta Ordenanza.

CAPITULO IV
De las medidas de Protección de los Pozos

ARTICULO 13º.-
1. Los propietarios de terrenos de este término municipal en los que existan pozos, cualquier 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 el número siguiente de este artículo.

2. Cuando el dominio del pozo pertenezca a una persona y su uso o disfrute a otra distinta por el título que fuere, la obligación recaerá sobre ésta última en tanto el expresado título se mantuviere.

3. Los pozos deberán ser vallado 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.

ARTICULO 14º.- La instalación señalada en el artículo anterior será considerada obra menor y estará sujeta a previa licencia a todos los efectos.

ARTICULO 15º.- Los propietarios de terrenos en los pozos 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.

ARTICULO 16º.-
1. Transcurrido el plazo indicado en el artículo anterior, la Alcaldía, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de la instalación señalada en el art. 13.2 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 contando desde la fecha de su notificación.

2. La orden de ejecución implica la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada y está sujeta al Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

3. 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 el art. 8.3 de esta Ordenanza.

CAPÍTULO V
De las medidas de mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de terrenos, construcciones y edificios.

ARTÍCULO 17º.-
1.- Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. En particular, sin perjuicio de la obligación de efectuar las inspecciones técnicas periódicas previstas en la ley, en todo momento habrán de mantener las fachadas y elementos exteriores de los edificios en condiciones idóneas de seguridad pública y, en cuanto a conservación y ornato, en condiciones y aspecto análogos a los originariamente existentes en el momento de ejecución de la obra, de conformidad con lo determinado en el art. 140 de la ley de Ordenación del Territorio y la actividad urbanística de Castilla – La Mancha.

ARTÍCULO 18º.-
1.- La Alcaldía, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la adopción de las medidas señaladas en el artículo anterior, 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 30 días,

contados desde la fecha de su notificación, salvo causa fundada.

2.- La orden de ejecución implica la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada y está sujeta al Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

3.- 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 el art. 8.3 de esta Ordenanza.

CAPÍTULO VI
Responsabilidad Patrimonial

ARTÍCULO 19º.- 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 VII
Recursos

ARTÍCULO 20.- Contra la presente Ordenanza los interesados podrán interponer recurso contencioso–administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de los dos meses siguientes a la fecha de su publicación, de conformidad con el régimen procesal ordinario establecido en la normativa reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativo.

DISPOSICIÓN FINAL
La presente Ordenanza, que consta de 20 artículos y esta Disposición Final, entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Ayuntamiento y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de esta Provincia y transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la ley 7/1.985, de 2 de abril.

DILIGENCIA.-

Para hacer constar que la presente ordenanza fue objeto de modificación por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 28 de noviembre de 2019, aprobada definitivamente mediante decreto nº 2020/62 de 28 de enero de 2020 y publicada en el BOP Nº 22 de 3 de febrero de 2020.

(esta ordenanza ha sido actualizada el 2020-03-06)