



AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA CUESTA (SALAMANCA)

Teléfono / Fax (923) 36 13 00 C.P. 37439 C.I.F. P/3728000-E N° Registro EE.LL.
01372783
www.sancristobaldelacuesta.es

O.F. N° 19 REGULADORA DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y TERRENOS

Introducción

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 y con olvido, en las construcciones, de las operaciones necesarias en orden a su conservación y ornato.

La presente Ordenanza se redacta en ejercicio de la potestad reglamentaria municipal al objeto de evitar al vecindario las nefastas consecuencias de la inobservancia de las mínimas condiciones de ornato público, seguridad y salubridad en los solares y terrenos, frecuentemente invadidos por roedores, insectos, escombros y malas hierbas.

Así pues, el fundamento de la presente Ordenanza radica en la necesidad de adecuar el mantenimiento, limpieza y vallado de las parcelas (en casos de peligro o requerimiento por otras administraciones) a las circunstancias y realidades de la vecindad de San Cristóbal de la Cuesta.

Artículo 1.- Normativa Aplicable

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 84 de la Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo preceptuado en el articulado vigente de los Textos Refundidos de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana aprobados por los Reales Decretos Legislativos 1346/1976, de 9 de abril, y 1/1992, de 26 de junio, los artículos 8, 22, 97 y 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León y artículos 1 y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1978, los propietarios de solares y terrenos situados en el término municipal están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 2.- Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación en el ámbito de las competencias del Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta y dentro de su término municipal, de las condiciones que deban cumplir los solares ubicados en suelo urbano así como el mantenimiento de todo el territorio municipal en cuanto a limpieza, desbroce, y vallado en situaciones de riesgo de terrenos se refiere.

Esta Ordenanza tiene la naturaleza de construcción o de policía urbana, no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, por venir referida a aspectos de salubridad, de seguridad y puramente técnicos.

Artículo 3.- Sujetos obligados

Tanto las personas físicas como jurídicas y las entidades de derecho público que sean titulares de solares y terrenos en el término municipal de San Cristóbal de la Cuesta y que encuentren en las circunstancias que a continuación se relatan quedarán obligados por el contenido de la presente ordenanza.

Respetando el derecho a la propiedad privada este Ayuntamiento considera necesario regular un límite a ese derecho que es el orden público, de tal forma que, aquellos solares y terrenos en que existan pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes quedarán obligados o bien a eliminarlos o vallarlos de tal forma que dejen de construir una amenaza o peligro.

Las obligaciones de limpieza y ornato y en su caso 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 y construcciones estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el propietario.

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

Artículo 4.- De la limpieza de terrenos y solares

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares y terrenos basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase en solares y espacios libres de propiedad pública o privada.

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares o terrenos, los propietarios de los mismos deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedándoles expresamente prohibido mantener en ellos basuras, residuos sólidos urbanos o escombros.

Igualmente se mantendrán libres de restos orgánicos o minerales que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Aquellos solares y terrenos que alberguen residuos orgánicos o materiales que causen malos olores o constituyan un peligro inminente para incendios o invadan las aceras o calzadas públicas, quedarán obligados mediante la presente ordenanza a remediar tales situaciones mediante la consiguiente limpieza o desbroce de los solares.

Artículo 5.- Del vallado de los solares

Por vallado de solares y terrenos ha de entenderse obra exterior de nueva planta de naturaleza no permanente, limitada al simple cerramiento físico de la zona.

Para el vallado o cerramiento del terreno que se tendrán que ajustar a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales.

La obligación de vallar puede extenderse a terrenos no solares y fincas rústicas por razones de seguridad o salubridad.

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

El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá ordenar la ejecución del vallado de un solar o terreno, indicando en la

resolución los requisitos y plazo de ejecución, previo informe de los Servicios Técnicos y oído el propietario de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/92. De 28 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

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.

Transcurrido el plazo concedido sin que los obligados a ello hayan ejecutado las medidas precisas, el Alcalde ordenará la incoación de expediente sancionador.

En la resolución, además, se requerirá al obligado o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento a su cargo a través del procedimiento de ejecución subsidiaria.

Artículo 6.- Inspección municipal.

El Alcalde, a través de los servicios de inspección urbanística, ejercerá la inspección de los solares y terrenos del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente, ordenanza.

Los empleados municipales designados por el Alcalde y técnicos en inspección urbanística, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de Agentes de la Autoridad.

Artículo 7.- Incoación del expediente.

Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y terrenos podrán iniciarse por el Alcalde, de oficio o a solicitud de persona interesada.

Iniciado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales y con audiencia a los interesados, por medio de Decreto de la Alcaldía-Presidencia se requerirá a los propietarios de solares y terrenos la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza. La resolución indicará las deficiencias existentes, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

Transcurrido el plazo concedido sin que los obligados a ello hayan ejecutado las medidas precisas, el Alcalde ordenará la incoación del procedimiento sancionador.

En la resolución, además, se requerirá al obligado o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento a cargo del obligado, al que se le cobrará a través del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

Artículo 8.- Infracciones y sanciones.

Constituye infracción urbanística el incumplimiento de la orden de ejecución de las obras necesarias, incluido el vallado o cerramiento, para mantener los solares en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, tal como dispone el artículo 19 de la Ley 6/98 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones en relación con el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto declarado vigente por el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero.

La infracción a que se refiere el párrafo anterior será sancionada con multa del 10 al 20 por ciento del valor de las obras complementarias que fuere preciso realizar para subsanar las deficiencias higiénico-sanitarias y estéticas realizadas, incluido el vallado, tal y como dispone el artículo 88 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones, y en uso del mecanismo previsto en el artículo 99 de la L.R.J.P.A., el Alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 60.01 €. Las multas coercitivas serán independientes de la prevista en el párrafo anterior y compatible con ella.

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

Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, se harán efectivas mediante el procedimiento administrativo de apremio, si requerido el obligado, no hicieran efectivos en los plazos señalados al efecto.

En ningún caso podrá el Ayuntamiento dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, por lo que podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa, por medio de la ejecución subsidiaria, realizando los correspondientes actos, por sí o a través de las personas que determine, a costa del obligado.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución del cerramiento o vallado de solares y terrenos, serán responsables los propietarios, y en el incumplimiento de la orden de ejecución por razones de salubridad e higiene y ornato, ajenas al cerramiento vallado, serán responsables las personas que tengan el dominio útil.

El órgano competente para la Resolución del Procedimiento Sancionador es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21.1.k de la ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de delegación que haya podido haber.

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 1398/93 de 4 de agosto.

Artículo 9. Recursos

Contra las Resoluciones o acuerdos, en las que se plasme las órdenes de ejecución, que pongan fin a la vía administrativa podrá interponerse de conformidad con el artículo 107 y 116 y concordantes de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, con las modificaciones operadas por la Ley 4/99 recurso potestativo de reposición, el cual podrá fundarse en algunos de los motivos de nulidad o anulabilidad que se refieren los artículos 62 y 63 de la citada Ley, y presentarse en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se notifique el correspondiente acto. También podrá interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Salamanca en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de esta notificación (artículo 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio), recurso este que de haber presentado el potestativo de Reposición citado, no podrá interponerse hasta que este sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del mismo. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro que estime precedente.

Artículo 10.- Requerimiento general

Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año, mediante el procedimiento de Bando, para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente Ordenanza, dando los plazos perentorios que se estimen oportunos y otorgando los beneficios que se consideren convenientes. Igualmente, por la Alcaldía podrán dictarse Bandos recordatorios de los deberes y obligaciones establecidos en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con efectividad a partir del 1 de enero de 2015, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.