



SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ALBATANA

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Albatana en sesión ordinaria de fecha 13 de octubre de 2020, aprobó provisionalmente la creación de la Ordenanza reguladora de ornato de los edificios y de limpieza y vallado de parcelas y solares en el municipio de Albatana. El anuncio de información al público se publicó en el BOP n.º 120 de 26 de octubre de 2020, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Durante el citado período, no se presentaron alegaciones, por lo que el acuerdo de aprobación provisional, se convirtió en definitiva. El presente acto pone fin a la vía administrativa, y, de conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, con las modificaciones operadas por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación de esta disposición de carácter general. Todo lo anterior, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen conveniente. El texto literal de la citada Ordenanza municipal es el siguiente:

PREÁMBULO

Los ciudadanos y sus representantes municipales son conscientes del deficiente grado de limpieza de los anejos del municipio. Esta situación proviene, en parte, del lamentable estado en que se encuentran determinadas parcelas, solares y construcciones, con vallados inexistentes o en malas condiciones y con olvido, en los edificios de la ciudad, de las operaciones necesarias en orden a su conservación y ornato. Todo ello determina la aparición de auténticos basureros, con el consiguiente incremento de malos olores y la constitución de focos de infección con efectos muy perniciosos en el orden higiénico, sanitario y estético, además del grave peligro que representan los incendios de pasto que durante la estación veraniega pueden producirse. Con ánimo de mejorar el grado de limpieza de las parcelas y solares, y en respuesta a la preocupación ciudadana, se hace necesaria una intervención municipal encuadrada en la disciplina urbanística mediante la de un instrumento jurídico, de aplicación general en el término municipal, haciendo uso de la potestad reglamentaria atribuida a los municipios por el artículo 4.1.a) y el artículo 139 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local –LRBRL–. La Ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos y edificios de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato y las medidas tendentes a la conservación de dichas condiciones, establecidas en los artículos 137 del Real Decreto 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística –LOTAU–, y los artículos 63 y siguientes del Real Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. En esta Ordenanza, pues, se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de parcelas y solares y al ornato de los edificios, y se configura la multa coercitiva como medio de ejecución forzosa para vencerla resistencia del propietario a cumplir el deber legal de conservación, y la ejecución subsidiaria como respuesta municipal frente a la total inactividad de aquél en orden al cumplimiento de sus deberes, y que pretende facilitar la ejecución de los trabajos por parte del Municipio, con la garantía del reintegro de los gastos que ello origine, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 97 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas –LPACAP–. Por último, se recoge el procedimiento sancionador por infracción urbanística.

Asimismo y conforme a lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas –LPACAP–, la presente Ordenanza cumple con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Deber legal del propietario

De conformidad con lo establecido en los artículos 137 del Real Decreto 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y los

artículos 63 y siguientes del Real Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Castilla-La Mancha del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los propietarios de solares y parcelas, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones y carteles situados en el término municipal están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

Artículo 2. Definiciones

1.– Solar: A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por solar cualquier superficie situada en el término municipal que esté urbanizada con arreglo a lo establecido por el planeamiento general urbanístico aplicable en el municipio.

2.– Parcela: Se entiende por parcela aquella superficie de suelo que no tiene la consideración de solar por no cumplir los requisitos establecidos por la legislación vigente y por tanto, no formar parte del suelo clasificado como urbano consolidado.

3.– Instalaciones: Se entiende por instalaciones las construcciones complementarias, exentas y adosadas a un edificio.

Artículo 3. Concepto de construcción

La presente Ordenanza es de aplicación a las construcciones, inmuebles e instalaciones no declaradas en ruina ni susceptibles, previo los trámites reglamentarios, de recibir tal declaración, en las que sea necesario reponer sus condiciones preexistentes de ornato, seguridad y salubridad, adecentando, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad y a sus condiciones de seguridad o higiénico sanitarias.

Artículo 4. Sujetos obligados

Las obligaciones de limpieza, vallado y ornato previstas en esta Ordenanza recaerán, en el caso de servidumbres legales, en el beneficiario de las mismas, y, si los inmuebles a que se refiere el artículo 1 de esta Ordenanza estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerán sobre el propietario. Las reglas anteriores serán de aplicación, igualmente, a las personas jurídicas y a las entidades de derecho público.

Artículo 5. Inspección municipal

Los servicios de inspección urbanística ejercerán la inspección de las parcelas y solares, las construcciones y las instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II. DE LA LIMPIEZA Y SEGURIDAD DE LAS PARCELAS Y SOLARES

Artículo 6. Obligación de limpieza

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroje desperdicios, basuras u otros residuos a las parcelas y solares, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza. Además de los cortafuegos de 10 metros de ancho, las parcelas situadas a menos de cien metros de los edificios y los solares deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea susceptibles de provocar un incendio, así como de restos orgánicos o minerales que puedan alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 7. Seguridad y recogida de aguas

Se protegerán o se eliminarán de las parcelas y solares los pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes. En los solares, se encauzarán las aguas que se puedan generar hacia un punto de recogida dentro de los mismos, para posteriormente conectarlos a la red de saneamiento municipal y así evitar embolsamientos o encharcamientos de agua que puedan ser peligrosos y transmitir humedades a los vecinos colindantes.

Artículo 8. Autorización de usos provisionales

Al objeto de evitar el deterioro de las parcelas y solares, y permitir en su caso, un uso recreativo el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos la implantación, previa su preparación, de usos provisionales señalándole el plazo máximo, en 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, salvo que el uso haya sido promovido por el Ayuntamiento en cuyo caso será este el encargado de su restauración. Las autorizaciones provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares.

Artículo 9. Prohibición de arrojar residuos

Está prohibido terminantemente arrojar o abandonar en las parcelas y solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general residuos de cualquier clase. Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a derecho a los dueños de las parcelas y solares contra los infractores, estos serán sancionados por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VII de la presente Ordenanza.

Artículo 10. Comunicación al Ayuntamiento

Las operaciones de limpieza de las parcelas y solares, o el afianzamiento de instalaciones que requieran una mínima intervención, únicamente deberán ser comunicadas al departamento de obras del Ayuntamiento antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

CAPÍTULO III. DEL VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS

Artículo 11. Obligación de vallar

Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y residuos en general, se establece la obligación de proceder al 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 sirvan. No será obligatorio el vallado de aquellos solares incluidos dentro de manzanas que se encuentren en su totalidad sin edificar salvo que en los mismos se dé alguna de las circunstancias de peligro que se describen en el artículo 14.

Artículo 12. 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 13. Características de la valla

1.- 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 alineación que se fije con tal finalidad.
- b) Deberá contar con una altura mínima de 2 m y estará construida con fábrica de albañilería y acabados que sean acordes con la normativa urbanística aplicable en cada caso concreto.
- c) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita 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 su conservación en estado decoroso, respetando, en todo caso, en la zona delimitada por él, las prescripciones del planeamiento general urbanístico.

2.- En las parcelas clasificados por el planeamiento general urbanístico como suelo no urbanizable y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que les afecte, aunque no están obligados a su vallado, en el caso de proceder a su instalación. Dicho vallado deberá ejecutarse conforme a las directrices establecidas por el planeamiento municipal vigente para dicha clasificación del suelo.

Artículo 14. Vallado en parcelas clasificadas como suelo urbanizable que cuenten con ordenación detallada

En aquellas parcelas de suelo urbanizable programado cuyas condiciones naturales u orográficas supongan un peligro evidente para el tránsito peatonal o rodado, el Ayuntamiento podrá obligar a ejecutar un vallado con materiales ligeros metálicos y cuya altura mínima sea de 2 m.

Artículo 15. 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. El vallado del suelo no urbanizable, en el caso de que existan directrices respecto a la alineación y ejecución del mismo en el planeamiento urbanístico vigente, el cerramiento a ejecutar cumplirá con dichas condiciones.

Artículo 16. Licencia para vallar

Los propietarios de solares y terrenos están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal de obras para vallarlos. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos necesarios y recibirá la tramitación prevista para licencias de obras menores.

CAPÍTULO IV. DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES Y OTROS INMUEBLES

Artículo 17. Obligación de ornato

Los propietarios de construcciones y otros inmuebles e instalaciones están obligados a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

Artículo 18. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

1. Condiciones de seguridad. Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo para las personas y a los bienes.

2. Condiciones de salubridad. Deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza suficiente.

3. Condiciones de ornato. Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y, cerramientos de los inmuebles y construcciones deberán mantenerse adecuadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 19. Construcciones e instalaciones fuera de ordenación

Cuando el deber de mantenimiento señalado en los artículos anteriores recaiga sobre un edificio fuera de ordenación se estará a la regulación que para dicho régimen jurídico establece la legislación urbanística vigente y el planeamiento general urbanístico.

Artículo 20. Intervención municipal a través de licencia.

Los sujetos obligados a que se refiere el artículo 4 de esta Ordenanza, deberán solicitar la preceptiva licencia municipal para las obras u operaciones necesarias encaminadas a mantener aquellas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los datos y documentos que, según la magnitud de las obras u operaciones, sean necesarios para concretar y discernir la actuación urbanística. Cuando la escasa entidad de las operaciones aconseje un procedimiento abreviado, se estará a lo dispuesto en el artículo 10 de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO V. PROCEDIMIENTO

Artículo 21. Aplicación de normas

Las normas de procedimiento establecidas en el presente capítulo son aplicables tanto al caso de limpieza y vallado de solares como al de ornato de los inmuebles, construcciones e instalaciones.

Artículo 22. Los de limpieza y/o vallado total o parcial de parcelas y solares, y de los inmuebles, construcciones e instalaciones, podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 23. Requerimiento individual

Incoado el procedimiento y previo informe de los servicios técnicos municipales, por medio de resolución de la Alcaldía se requerirá a los propietarios de terrenos, solares y construcciones o instalaciones la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza. La resolución indicará los requisitos de ejecución y el plazo que se otorga, en proporción a la entidad de la actuación ordenada. La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, sin perjuicio de las tasas e impuestos que correspondan, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica, cuando por su naturaleza sea exigible.

Artículo 24. Ejecución forzosa.

En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas –LPACAP–, para proceder a la limpieza

y vallado de la parcela o solar, o garantizar el ornato de los inmuebles, construcciones e instalaciones. A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias en las parcelas, solares, inmuebles o construcciones e instalaciones afectados por la ejecución forzosa. Incoado el procedimiento de ejecución forzosa, se notificará al interesado dándole audiencia por plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado. La práctica del requerimiento regulado en el artículo 23 y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalado en el párrafo anterior podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 25. Resolución de ejecución forzosa

Transcurrido el plazo de audiencia, por resolución de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza, vallado u ornato. El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o empresa que determine, sin que sea estrictamente necesario, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente Ordenanza, consultar antes de realizar la adjudicación a más de una empresa capacitada para la ejecución de las obras u operaciones. Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial la autorización que contempla el artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 26. Cobro de gastos

En armonía con lo dispuesto en el artículo 102.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas –LPACAP–, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de terrenos y solares o de ornato de los inmuebles, construcciones e instalaciones, serán a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio administrativo.

Artículo 27. 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.

Artículo 28. Multas coercitivas

Para forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones y en uso del mecanismo previsto en el artículo 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas –LPACAP–, 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 las previstas en el Capítulo VII y compatibles con ellas.

CAPÍTULO VI. RECURSOS

Artículo 29. Ejecutividad e impugnación

Las resoluciones de la Alcaldía en las que se plasmen las órdenes de ejecución podrán ser recurridas potestativamente en reposición ante la misma autoridad o ser impugnadas a través de recurso contencioso-administrativo ante los tribunales de Justicia competentes.

CAPÍTULO VII. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 30. Normas de procedimiento

1.– Las acciones u omisiones que contravengan lo dispuesto en la presente Ordenanza generarán responsabilidad administrativa de conformidad con lo dispuesto en este título, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que pudieran dar lugar.

2.– La potestad sancionadora se ejercerá a través del procedimiento establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas –LPACAP–.

Artículo 31. Responsables

Son responsables de las infracciones cometidas contra esta Ordenanza los que figuren como propietarios de toda clase de edificaciones que tengan la obligación de conservarlos en adecuadas condiciones de ornato público y seguridad. Se considerará propietario o titular, salvo prueba en contrario, quien con este carácter conste en los registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, quien aparezca con



tal carácter en registros fiscales, o quien lo sea pública y notoriamente o, en el caso de establecimientos, quien tenga el dominio útil.

Artículo 32. Infracciones

1.– Las acciones u omisiones que contravengan lo dispuesto en la presente Ordenanza constituyen infracciones a la misma, que se clasifican en leves, graves y muy graves.

2.– Son infracciones leves:

a) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación en condiciones de ornato público de las fachadas, rótulos, carteles publicitarios o espacios visibles desde la vía pública de las edificaciones.

b) La falta de limpieza de los solares y parcelas.

c) El incumplimiento de cualquier otra obligación prevista en esta Ordenanza que no sea constitutiva de infracción grave o muy grave.

3.– Son infracciones graves:

a) El incumplimiento del deber de conservación en condiciones de ornato público de las fachadas, rótulos, carteles publicitarios o espacios visibles desde la vía pública de las edificaciones, cuando el grado de deterioro sea importante.

b) La producción de molestias acreditadas a los vecinos o transeúntes, derivadas del incumplimiento del deber de conservación en adecuadas condiciones de ornato público o de parcelas.

c) La comisión de tres infracciones leves en el plazo de 1 año.

4.– Son infracciones muy graves:

a) El incumplimiento del deber de conservación en condiciones de ornato público de las fachadas, rótulos, carteles publicitarios o espacios visibles desde la vía pública de las edificaciones, cuando el grado de deterioro sea importante.

b) El incumplimiento de cualquier orden de ejecución o de restauración de la legalidad, que se adopte como medida de intervención administrativa.

c) La negativa u obstaculización a la labor inspectora de los servicios municipales.

d) La comisión de tres infracciones graves en un período de 1 año.

Artículo 33. Sanciones

– Infracciones muy graves: Hasta 3.000 euros.

– Infracciones graves: Hasta 1.500 euros.

– Infracciones leves: Hasta 750 euros.

Artículo 34. Graduación de las sanciones

Para la graduación de las respectivas sanciones se valorarán conjuntamente las siguientes circunstancias:

– La existencia de intencionalidad o reiteración.

– La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme.

– La naturaleza de la infracción, atendiendo en especial a las molestias o daños inferidos a los vecinos.

– El beneficio económico obtenido de la actividad infractora.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local –LRBRL– (artículo 70.2 LRBRL).

Lo que se hace público para conocimiento y efectos legales oportunos.

Albatana, 1 de diciembre de 2020.–El Alcalde, Francisco José Mansilla Pérez.

19.320