

ORDENANZA Nº 43 REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y CERCADO DE SOLARES Y FACHADAS EN MAL ESTADO DE CONSERVACION

CAPITULO I Disposiciones generales

Artículo 1º. La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el art. 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Es de aplicación lo establecido en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones, Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, R.D. 1346/1976, de 9 de Abril, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por R.D. 2.187/1978, de 23 de Junio, y Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Socuéllamos.

Artículo 2º. 1. La función inspectora sobre las actividades territoriales y urbanísticas corresponde a los municipios dentro de su término municipal y subsidiariamente a la Junta de Comunidades.

2. En particular, la función inspectora informa y propone a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial.

Artículo 3º. Esta Ordenanza tiene la naturaleza de ordenanza de construcción o de policía urbana, referida a aspectos de salubridad, de seguridad y aspectos técnicos.

Artículo 4º. A los efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de solares, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúna los requisitos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 5º. El deber genérico de conservar se convierte en obligación específica de hacer la obra o limpieza y adoptar las medidas adecuadas a tales fines cuando medie una orden de ejecución emanada del Ayuntamiento.

Artículo 6º. No serán objeto de la presente Ordenanza aquellas fincas urbanas, que por tener edificaciones en su interior o fachadas en condiciones de peligro inminente de desprendimientos o de hundimiento, queden sujetas a la incoación del correspondiente expediente de ruina.

CAPITULO II De la limpieza de terrenos y solares

Artículo 7º. El Ayuntamiento ejercerá la inspección de las parcelas, las obras y las instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 8º. 1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedando expresamente prohibido arrojar basuras, residuos sólidos, escombros de cualquier clase en solares y espacios libres de propiedad pública o privada.

La acumulación de residuos, escombros, hierbas o basuras que creen una situación de suciedad general, que pueda afectar a la salubridad de las personas, dará lugar a la obligación del desbroce, limpieza, saneamiento, desinfección y desratización del solar.

Artículo 9º. El incumplimiento de los deberes y obligaciones recogidos en este capítulo habilita al Ayuntamiento a dictar la correspondiente orden de ejecución. El contenido y procedimiento de la misma queda sujeta a lo regulado en el capítulo V de la presente Ordenanza.

El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución dará lugar a que el Ayuntamiento pueda adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Imposición de hasta 10 multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 por 100 del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

CAPITULO III **Del cercado de solares**

Artículo 10º. 1. Los propietarios de solares deberán mantenerlos cercados, mientras no se practiquen obras de nueva construcción, por razones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. La obligación de cercar puede extenderse a terrenos no solares por razones de seguridad o salubridad.

Artículo 11º. El cerramiento del terreno ha de ser de material opaco y permanente, con una altura de 2 metros, revocado y pintado, y deberá seguir si se trata de un solar o terreno colindante con la vía pública, la línea de edificación, entendiéndose por tal la que señala a un lado y a otro de la calle o vía pública el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

En todo caso, deberán seguirse las directrices marcadas por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 12º. El cercado de solares se considera obra menor y está sujeto a previa licencia.

Artículo 13º. El incumplimiento de los deberes y obligaciones recogidos en este capítulo habilita al Ayuntamiento a dictar la correspondiente orden de ejecución. El contenido y procedimiento de la misma queda sujeta a lo regulado en el capítulo V de la presente Ordenanza.

El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución dará lugar a que el Ayuntamiento pueda adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Imposición de hasta 10 multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 por 100 del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos

que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

CAPITULO IV

De las Fachadas en mal estado de conservación

Artículo 14º. 1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

2. Se consideran en general fachadas en mal estado aquellas que no estén debidamente conservadas y, en particular, aquellas que no estén revocadas, pintadas o blanqueadas o que estén desconchadas o descascarilladas.

Artículo 15º. El incumplimiento de los deberes y obligaciones recogidos en este capítulo habilita al Ayuntamiento a dictar la correspondiente orden de ejecución. El contenido y procedimiento de la misma queda sujeta a lo regulado en el capítulo V de la presente Ordenanza.

El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución dará lugar a que el Ayuntamiento pueda adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Imposición de hasta 10 multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 por 100 del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

CAPITULO V

Ordenes de Ejecución

Artículo 16º. 1. La Administración urbanística podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación.

2. Las órdenes de ejecución tienen carácter ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad del destinatario mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la Legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 17º. La Administración urbanística podrá dictar órdenes de ejecución por incumplimiento de los deberes y obligaciones regulados en los capítulos anteriores y, en concreto, del deber de conservación.

Artículo 18º. Las órdenes de ejecución implicarán operaciones de reparación, demolición o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles.

Artículo 19º. La Administración comunicará al particular la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Identificación del motivo o motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución.
- b) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.

- c) Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa antes indicados.
- d) En su caso, invitación a formular el correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones.

El particular recibida la comunicación, tendrá un plazo de 15 días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico.

A la vista de las alegaciones e informes que se aportan al procedimiento, la Administración resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución

Artículo 20. El destinatario de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las Tasas que sean legalmente exigibles para su tramitación y las operaciones de ejecución material de la obra.

Artículo 21º. El incumplimiento de la orden de ejecución habilita a la Administración pública para expropiar el inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en la legislación en vigor.

CAPITULO VI

Infracciones y Sanciones

Artículo 22º. Constituye infracción urbanística el incumplimiento de la orden de ejecución dictadas por incumplimiento de los deberes y obligaciones regulados en los capítulos anteriores y, en concreto, del deber de conservación.

Artículo 23º. Serán sancionados con multa del 10 por 100 del valor de las obras complementarias que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes quienes infringieren las Normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas.

Artículo 24º. 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.

Artículo 25º. En el incumplimiento de las órdenes de ejecución del cerramiento o vallado de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones, serán responsables los propietarios, y en el incumplimiento de las órdenes de ejecución por razones de salubridad e higiene u ornato, ajenas al cerramiento o vallado, serán responsables las personas que tengan el dominio útil.

Artículo 26º. El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21.1.k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de desconcentración en un Concejal o en la Comisión de Gobierno que pueda realizar mediante Decreto.

Artículo 27º. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación vigente.

DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza Reguladora de la Tasa por Inspección de solares sin cercar.

DISPOSICION FINAL

Una vez se efectúe la publicación del texto íntegro de la presente Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia entrará en vigor, con efecto de 1 de Enero de 2004, continuando su vigencia hasta que se acuerde su modificación o derogación.

La presente Ordenanza, que consta de 27 artículos, 1 Disposición Derogatoria y 1 Disposición Final, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 31 de Octubre de 2003.

Vº Bº
EL ALCALDE

EL SECRETARIO