

# **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE PARCELAS O SOLARES EN SUELO URBANO (SIN EDIFICAR)**

## **Preámbulo.-**

En la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, concretamente en su artículo 8, se recoge, entre otras cuestiones, el deber de conservación de bienes inmuebles por los propietarios de los mismos, manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, para lo que deberán realizarse los trabajos necesarios .

En el mismo sentido, el artículo 19, del Decreto 22/2004, de veintinueve de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, hace referencia a la obligación de los propietarios de los bienes inmuebles, de realizar “trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones”.

No obstante, el cumplimiento de los deberes urbanísticos, como el ejercicio de los derechos, incluidos en el derecho de propiedad, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de lo determinado en las leyes y en el planeamiento urbanístico.

Mediante la técnica de la clasificación del suelo se determina el régimen urbanístico más adecuado a las características de hecho y aptitudes de cada terreno, realizándose por el instrumento de planeamiento general del municipio; Tudela de Duero cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con carácter parcial por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día veintisiete de octubre de dos mil nueve.

Por otro lado, a través del Plan General, una vez determinada la clasificación, se establece la calificación urbanística: la asignación de uso, su intensidad, así como la asignación de tipología edificatoria; pudiendo definir completamente los elementos de la misma mediante sus propias ordenanzas, o bien asumir para todas o algunas de ellas, de forma total o parcial lo dispuesto en las normas e instrucciones técnicas urbanísticas aplicables.

Entre las potestades de la Administración Local, conforme recoge el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Bases del Régimen Local, se encuentran la reglamentaria la de ejecución forzosa y la sancionadora, en el ámbito del ejercicio de sus competencias.

El Ayuntamiento puede dictar ordenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

Concretamente el Plan General de Ordenación Urbana de Tudela de Duero, recoge en su artículo 33 de las Normas y Ordenanzas, las condiciones higiénicas de los solares o parcelas, remitiendo de forma genérica la posibilidad de exigir a los propietarios el cerramiento de parcelas y la limpieza de las mismas; acudiendo en su caso a la ejecución subsidiaria.

## **Artículo 1º.- OBJETO.-**

La presente ordenanza tiene por objeto regular todos los aspectos relativos a la limpieza y vallado de parcelas en suelo urbano, así como al mantenimiento de cualquier parcela en el casco urbano del Municipio de Tudela de Duero, que puedan afectar a la salud y seguridad pública.

## **Artículo 2º.- COMPETENCIA.-**

La competencia del Ayuntamiento en las materias que son objeto de regulación por esta ordenanza, se ejercerá a través de órganos y servicios de la administración municipal existentes en la actualidad o por los que, en su caso, puedan crearse al efecto. Corresponde al Ayuntamiento la inspección, denuncia y sanción, en su caso, del incumplimiento de lo dispuesto

en esta ordenanza y demás normativas en vigor, sin perjuicio de dar traslado a las autoridades judiciales y administrativas competentes, en su caso.

La inspección a que se refiere el párrafo anterior se llevará acabo por los agentes de la Policía Local.

### **Artículo 3º.- OBLIGADOS.-**

Los propietarios de solares, parcelas u otros terrenos que puedan quedar enclavados en la definición del artículo primero quedan obligados al cumplimiento de lo dispuesto en la presente ordenanza.

### **Artículo 4º.- OBLIGACIONES.-**

1.- Los propietarios de solares, parcelas u otros terrenos que tengan la consideración de suelo urbano, deberán mantenerlos libres de desechos, residuos, y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público. Asimismo, deberán mantenerlos libres de brozas y hierbas que supongan un peligro para la seguridad pública.

2.- Queda prohibido vaciar, verter y depositar basuras, escombros, mobiliario y, en general, cualquier clase de residuos en solares, parcelas y otros espacios de titularidad privada y pública.

3.- Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas y restos vegetales, en aquellos suelos clasificados como urbanos, no podrán realizarse mediante quemas, salvo los supuestos de autorización de quema de restos vegetales.

### **Artículo 5º.- VALLADO EN SUELO URBANO.-**

Al objeto de impedir el vertido de residuos en las parcelas en suelo urbano, los propietarios deberán proceder al vallado de las mismas o, en su caso, a la reposición de la valla, conforme a las siguientes características:

a) La valla 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.

El señalamiento de una alineación para vallar será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para la edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar. Las alineaciones del mismo serán las determinadas en el planeamiento general.

b) En cuanto a los materiales a utilizar y la altura del cerramiento:

b.1.- En casco histórico "CH" y en edificación en bloque "EB": la altura estará entre 1'80 y 2'50.

Será opaca en toda su altura y los materiales empleados en su construcción serán de fábrica de obra (ladrillos, bloques...), debiendo quedar garantizada su estabilidad mediante pilastras y su conservación en estado decoroso.

b.2.- En vivienda unifamiliar, ya adosada "AD", ya aislada-pareada "AS": la altura estará entre 1'80 y 2'50.

Al menos en malla de simple torsión, ó en las condiciones de cerramiento que establece el Plan General para cada tipo de vivienda.

c) Deberá tener una puerta metálica de acceso, que habrá de ser opaca, en casco histórico "CH" y en edificación en bloque "EB", y de una anchura suficiente que permita el paso para la limpieza del solar; sin que en su apertura o cierre invada el espacio público o el viario.

d) La valla opaca deberá enfoscarse y pintarse en el color que determinen por los servicios técnicos municipales, por las características urbanísticas o ambientales de la zona.

### **Artículo 6º.- PROCEDIMIENTO.-**

1.- El expediente para la exigencia de limpieza y/o vallado de una parcela podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2.- Se efectuará un requerimiento a los propietarios, para el comienzo del vallado y/o limpieza del solar y parcela en un plazo de quince días; este plazo se entenderá como audiencia previa, para dictar en su caso orden de ejecución.

Transcurrido los cuales, y previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, se dictará orden de ejecución, en el supuesto de incumplimiento del requerimiento; detallándose las obras, el presupuesto y el plazo conforme a su complejidad. La orden de ejecución no exime de la obligación de obtener licencia urbanística, para la realización de las actuaciones exigidas en la misma.

El incumplimiento de la orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado. Si existiera riesgo inmediato para la seguridad de las personas o bienes, o deterioro al medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% del valor de las obras ordenadas. El importe acumulado de las multas no debe rebasar el límite del deber de conservación.

Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

#### **Artículo 7º.- RÉGIMEN SANCIONADOR.-**

1.- Las acciones u omisiones que infrinjan lo prevenido en esta ordenanza generarán responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de la exigible en vía penal o civil.

2.- Cuando sean varios los responsables la responsabilidad se exigirá solidariamente.

3.- La imposición de sanciones se realizará mediante la apertura de expediente sancionador, que se tramitará conforme a lo establecido en el Decreto 189/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Regulador del Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

4.- El órgano competente para realizar los requerimientos e iniciar en su caso los correspondientes expedientes, será el Alcalde.

5.- Si de la instrucción del procedimiento sancionador se dedujera que la competencia corresponde a otra administración se procederá a dar traslado a la misma de las actuaciones e informes obrantes en el expediente. Si se estimara que pudieran darse los elementos necesarios para la consideración de dicha acción u omisión como subsumible en un tipo penal, el instructor se abstendrá de seguir el procedimiento sancionador y se dará cuenta al Ministerio Fiscal.

#### **Artículo 8º.- SANCIONES.-**

1.- Se estará a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en cuanto que constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves.

2.- Serán aplicables las sanciones que la legislación especial establezca si fueren de cuantía superior a las previstas por esta ordenanza.

3.- Graduación de las sanciones: Las sanciones se impondrán atendiendo a las circunstancias del responsable, grado de culpa, reiteración, participación y beneficio obtenido, y en función del daño causado al medio ambiente o del peligro para la salud que hayan supuesto. Tendrá la consideración de circunstancia atenuante la adopción espontánea, por parte del responsable de la infracción, de medidas correctoras con anterioridad a la incoación del expediente sancionador.

#### **Artículo 9º.- RESTAURACIÓN.-**

Una vez determinada la responsabilidad de los infractores y sin perjuicio de la sanción que se le imponga, estarán obligados a la reposición de las cosas al estado anterior a la

infracción cometida y a la restauración del medio dañado a consecuencia de tales infracciones, en la forma y condiciones fijadas por el Ayuntamiento, de conformidad con los informes técnicos emitidos por los servicios municipales correspondientes. De las actividades necesarias para la restauración y de los costes de las mismas se dará audiencia al responsable, quien podrá realizar, a su costa, peritaciones o valoraciones contradictorias.

Asimismo, para el caso que de la comisión de la infracción se derivasen daños o perjuicios a la administración municipal o a bienes de dominio público municipal, se podrá exigir la correspondiente indemnización por tales daños y perjuicios. De la valoración de los mismos se dará vista al presunto infractor, quien podrá exigir que se lleve a cabo, a su costa, una tasación pericial contradictoria.

**Artículo 10º.- MEDIDAS PROVISIONALES.-**

1.- La Alcaldía, a propuesta de los servicios municipales correspondientes, podrá adoptar las medidas correctoras o preventivas que sean necesarias para evitar que produzcan o se sigan produciendo daños ambientales.

2.- Una vez aprobada cualquiera de estas medidas se dará audiencia a los interesados para que puedan aportar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen convenientes, en el plazo máximo de quince días.

**Artículo 11º.- PRESCRIPCIÓN.-**

Las infracciones previstas en esta ordenanza prescribirán en el plazo de 12 meses. El cómputo del plazo de prescripción comienza, en general, en la fecha en la que se haya cometido la infracción o, si la misma es desconocida o no puede ser acreditada, en la fecha en la que la inspección detecte signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.