



Excelentísimo Ayuntamiento de Fuenmayor

ORDENANZA REGULADORA DE LIMPIEZA DE TERRENOS Y VALLADO DE SOLARES

(Aprobada por el pleno del Ayuntamiento el 24 de mayo de 2017)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones situados en el término municipal, están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En el mismo sentido lo establece el artículo 30 del Plan General Municipal. En aras de dar cumplimiento de forma efectiva a tales cuestiones, se entiende necesario una norma municipal que no sólo prevea las obligaciones citadas, sino que vaya acompañada de una serie de medidas que incentiven su cumplimiento.

CAPITULO I -NORMAS GENERALES

ARTICULO 1 –Ámbito de aplicación

La presente ordenanza se aplicará al suelo urbano residencial, suelo urbano bodegas, suelo urbano industrial, y suelo urbanizable residencial, tal y como se define en el Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con lo señalado en el Anexo I.

No obstante, el Capítulo III se aplicará únicamente a lo que se define como casco tradicional en el Plano General de Ordenación Urbana, de conformidad con lo señalado en el Anexo II.

ARTÍCULO 2 -Sujetos obligados

Las obligaciones de limpieza y vallado determinadas en esta ordenanza, recaerán, en el caso de separación del dominio directo y útil, en el titular del dominio útil. Si los terrenos estuvieran gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario respectivamente, como sustituto del propietario, en este último caso, el propietario está obligado a tolerar las obras del vallado.

En los supuestos de solares y terrenos sobre los que pesen herencias aún no partidas y adjudicadas, bastará notificar a uno de los herederos conocidos, considerándose a dichos efectos como representante de la comunidad hereditaria.

Las reglas anteriores serán de aplicación, igualmente, a las personas jurídicas.

ARTÍCULO 3 -Inspección municipal

El Alcalde o persona en quien delegue, ejercerá la inspección de los solares, terrenos y edificaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

CAPITULO II -LIMPIEZA DE TERRENOS Y SOLARES

ARTÍCULO 4 -Obligación de limpieza

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja las basuras o residuos a los solares y terrenos, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

Los terrenos deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, producir malos olores, y de aquéllos materiales inflamables o susceptibles de provocar incendios.

ARTICULO 5 -Prohibición de arrojar basuras y otros residuos. Autorización acopio materiales y maquinaria

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, electrodomésticos, restos vegetales, materiales de desechos, aceites y grasas y cualquier otro tipo de residuos.

Por el contrario el acopio de materiales o el aparcamiento de maquinaria o análogos que hagan presumir el incumplimiento de los deberes de mantenimiento establecidos en los artículos 197 Ley 5/2006 y 30 del Plan General, deberán obtener la correspondiente autorización municipal de ocupación.

Todo ello sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a derecho contra los infractores, que serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía.

ARTÍCULO 6 -Comunicación a la Alcaldía

Ya sea previo apercebimiento por el Ayuntamiento de Fuenmayor o por voluntad del propietario del terreno, las operaciones de limpieza únicamente deberán ser comunicadas a la Alcaldía, antes de iniciar su ejecución, mediante escrito dirigido al Sr. Alcalde-Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Fuenmayor, indicando en dicho escrito la fecha de comienzo prevista para las labores de limpieza y su finalización.

Dichos trabajos de limpieza estarán exentos del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

En todo caso se definirá un periodo de limpieza mediante bandos.

CAPITULO III -VALLADO DE SOLARES

ARTÍCULO 7 -Obligación de vallar

Con el objeto de impedir el depósito de basuras, mobiliario, materiales y otros residuos en general, y de mejorar el ornato de nuestra localidad para el disfrute de los vecinos y de los visitantes y turistas, se establece la obligación de proceder al vallado de los solares existentes situados en la zona centro del casco urbano tradicional de Fuenmayor de acuerdo a la delimitación que se incluye como anexo 2 a esta ordenanza. Si en el plazo de 12 meses desde el derribo no se procede a levantar una nueva edificación en el solar de la zona de casco tradicional referenciada, se deberá proceder de manera obligatoria al vallado del mismo.

Dicha obligación será independiente al vallado de protección destinado 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 autorizadas por el Ayuntamiento previa o simultáneamente con las obras a las que sirven.

Para la obligación de vallar los solares se concede una moratoria de 18 meses, transcurridos los cuales el incumplimiento de vallado será considerado infracción conforme lo dispuesto en el artículo 17.

ARTÍCULO 8 -Reposición del vallado

Asimismo en los solares existentes en la zona tradicional del caso urbano y actualmente vallados, será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o deterioro o haya sido objeto de demolición total o parcial. La reposición se ajustará a las determinaciones previstas en la presente ordenanza.

ARTICULO 9 -Características del vallado

Se realizará con elementos cerámicos o prefabricados de hormigón, recibidos adecuadamente con mortero de cemento, a modo cara vista, pintado en colores similares a la piedra del lugar y terminado con una teja en la parte superior. 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, con materiales de albañilería y cierre adecuado en sus portales de acceso, con una altura mínima de 2 m, medida desde la vía pública para el cierre de la alineación y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de 40 cm. las alturas anteriores.

ARTÍCULO 10 -Licencia para vallar

Los propietarios están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos. La solicitud de licencia deberá estar acompañada de los datos de identificación del terreno, del plano de situación del mismo, una descripción de los materiales a utilizar y del presupuesto estimado de la obra.

CAPITULO IV –CONVENIOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS PARA EL USO TEMPORAL DE LOS SOLARES

ARTÍCULO 11 –Destino provisional de los solares

Con el objeto de eximir temporalmente a los propietarios de solares de sus obligaciones de acuerdo a esta ordenanza y propiciar su aprovechamiento público, el Ayuntamiento de acuerdo con la propiedad, podrá promover sobre los mismos los usos provisionales siguientes:

- 1.-Recreo para la infancia.
- 2.-Aparcamientos públicos de vehículos.
- 3.-Otros usos de interés público.

Para ello, con anterioridad se tendrá que firmar un convenio de colaboración entre todos los propietarios del solar y el Ayuntamiento en el que se acuerden entre el Ayuntamiento y la propiedad las obras necesarias para la adecuación del solar y el reparto de los gastos ocasionados. Dichos usos provisionales deberán cesar y las instalaciones que le sean inherentes desmontarse o demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento o si la propiedad decide dar un uso privado al solar.

CAPITULO V –PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 12-Aplicación de normas

Las normas de procedimiento establecidas en el presente capítulo son aplicables tanto al caso de limpieza como al de vallado de solares.

ARTÍCULO 13-Incoación del expediente

Los expedientes de limpieza y/o vallado podrán iniciarse de oficio, o a instancia de cualquier interesado.

ARTÍCULO 14 -Requerimiento y plazos

Incoado el expediente y previo informe de los servicios Técnicos municipales, por medio de Decreto de Alcaldía, se requerirá a los propietarios de solares y terrenos, la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a la presente ordenanza. Los trabajos deberán comenzarse en el plazo de diez días a partir del requerimiento y terminar en el plazo que determine la Alcaldía a propuesta de los servicios técnicos. 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 si fuera necesario.

ARTÍCULO 16 -Incoación de expediente sancionador

Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de la actuación ordenada sin haber atendido al requerimiento, y sin perjuicio del uso de la facultad de ejecución subsidiaria regulada en los artículos siguientes, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites oportunos, de imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa y las obras que fuera necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes. Es de aplicación el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el cual se aprueba el Procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora.

ARTICULO 17. Infracciones y Sanciones.

Constituye infracción de esta ordenanza las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en esta ordenanza, y en concreto el incumplimiento de la normativa en la materia así como el incumplimiento de la orden de ejecución de las obras para mantener los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones o instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Las sanciones serán las siguientes:

1. Por comisión de infracciones leves: multa de 100 a 750 euros.
2. Por comisión de infracciones graves: multa de 751 a 1500 euros.
3. Por comisión de infracciones muy graves: multa de 1501 a 3000 euros.

ARTICULO 18. Clasificación

Son infracciones muy graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas que afectan a la salubridad y seguridad de terrenos y edificaciones, y en especial al incumplimiento reiterado de las obligaciones del art. 4

Son infracciones graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas que relativas a la salubridad, seguridad y ornato afectan levemente a la salubridad o seguridad de personas o bienes y en especial, el incumplimiento de la obligación contemplada en el artículo 4 de la presente ordenanza.

Se consideran infracciones leves las infracciones a esta ordenanza que no tengan carácter de grave o muy grave.

Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de infracción, a la reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

ARTÍCULO 19 -Ejecución subsidiaria

En el caso de no dar cumplimiento al requerimiento formulado por la Alcaldía, el Alcalde, podrá hacer uso de la facultad de ejecución forzosa, para proceder a la limpieza y/o vallado del solar.

A tal efecto, los Servicios Técnicos Municipales, formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias afectadas por la ejecución forzosa. Incoado el procedimiento de ejecución subsidiaria o forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por el plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar la facultad de ejecución subsidiaria como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado.

ARTÍCULO 20 -Resolución de la ejecución

Transcurrido el plazo de audiencia, por Resolución de la Alcaldía se resolverá en su caso las alegaciones formuladas, y se ordenará la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza y/o vallado del solar.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por si o a través de contrata, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente ordenanza.

Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal y se concretará, en su caso, en el Decreto que ordene la ejecución subsidiaria. La resolución de Alcaldía, será inmediatamente ejecutiva, sin perjuicio de los recursos que, en derecho, procedan.

ARTÍCULO 21 -Cobro de gastos

Los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las actuaciones de limpieza y/o vallado de solares, serán a cargo del titular del solar y exigibles por la vía de apremio administrativo.

ARTÍCULO 22-Requerimiento general.

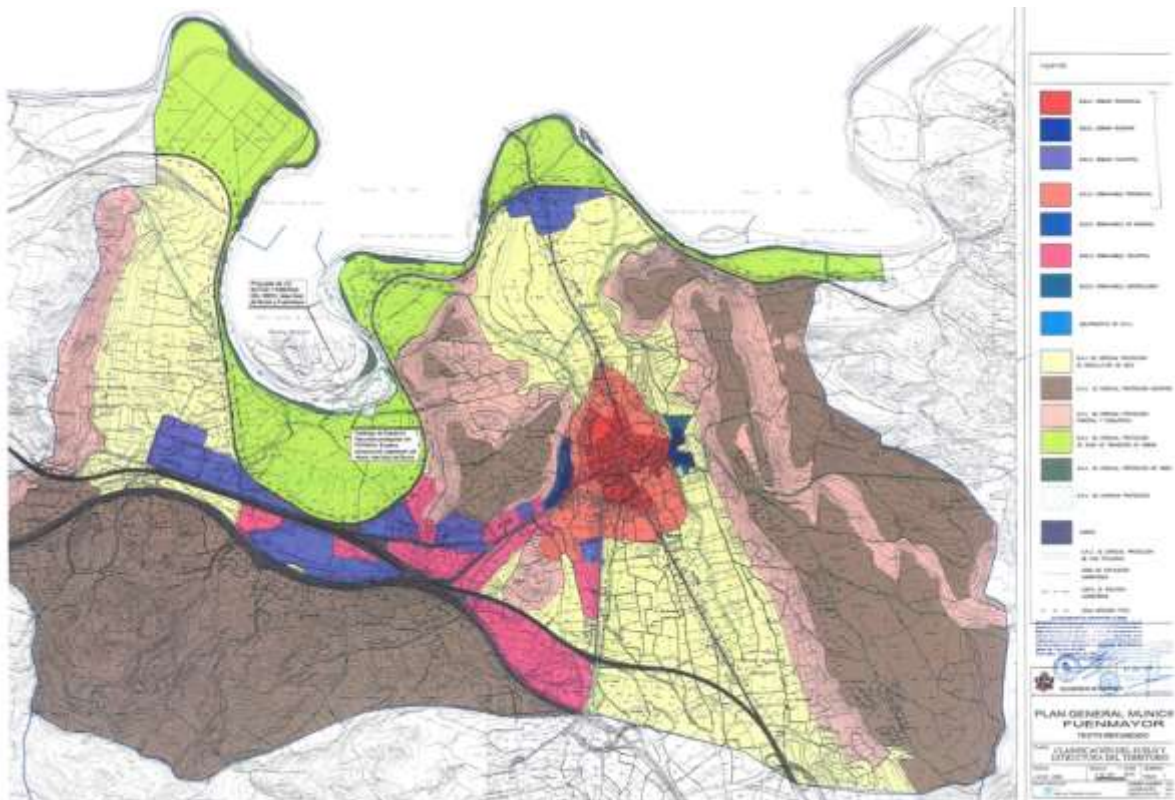
Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año, mediante el procedimiento de Bando.

DISPOSICION FINAL

La presente ordenanza que consta de veintidós artículos, y una disposición final, entrará en vigor tras su aprobación definitiva una vez publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Rioja, transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases del Régimen Local, permaneciendo vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación expresas.

ANEXO I. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

La que se encuentra definida como tal en el Plan General Municipal de Fuenmayor como suelo urbano residencial, suelo urbano bodegas, suelo urbano industrial, y suelo urbanizable residencial. Se adjunta plano.



ANEXO II. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE CASCO TRADICIONAL

La que se encuentra definida como tal en el Plan General Municipal de Fuenmayor como casco tradicional. Se adjunta plano. (Anexo II)

