

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

53

MORALEJA DE ENMEDIO

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de alegaciones, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo Plenario inicial aprobatorio de ordenanza reguladora de la limpieza y vallado de terrenos y solares y mantenimiento y conservación y ornato de edificaciones, cuyo texto íntegro se hace público hoy, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local:

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE TERRENOS Y SOLARES Y MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y ORNATO DE EDIFICACIONES

INTRODUCCIÓN

Este Ayuntamiento ha velado por el mantenimiento de un elevado grado de limpieza, seguridad y ornato en el municipio. Se han detectado recientes situaciones provenientes, en parte, del lamentable estado en que se encuentran determinados solares y construcciones, con vallados inexistentes o en malas condiciones y con olvido, en las construcciones, de las operaciones necesarias en orden a su conservación y ornato.

Todo ello determina la aparición de auténticos focos de suciedad y de riesgo de incendio, con el consiguiente incremento de malos con efectos muy perniciosos en el orden higiénico, sanitario y estético de la villa.

Asimismo, se han puesto de manifiesto la preocupación de la ciudadanía como consecuencia de la existencia de determinadas parcelas de carácter rústico o agrario, situadas en los bordes del suelo urbano, cuya falta de labor y/o limpieza pueden provocar riesgos de incendios haciéndolo notar en multitud de escritos que se formulan al Ayuntamiento reclamando la actuación municipal en esta materia.

A la vista del panorama descrito se hace necesaria una intervención municipal encuadrada en la disciplina urbanística mediante la creación de un instrumento jurídico valiente y eficaz, de aplicación general en el término municipal y en uso de la potestad reglamentaria y de auto organización atribuida a los municipios por el artículo 4.1.a) de la Ley de Bases de Régimen Local (LBRL), instrumento que emerge en forma de ordenanza y bandos para su ejecución con el ánimo de mejorar ostensiblemente el grado de limpieza de la ciudad y en respuesta a la preocupación ciudadana en la materia.

La ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato y las medidas tendentes a la conservación de dichas condiciones, establecidas en el artículo 168 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU), preceptos que constituyen su fundamento legal.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de solares y al ornato de las construcciones. Se configura la multa coercitiva como medio de ejecución forzosa para vencer la resistencia del propietario en cumplir el deber legal de conservación y la ejecución sustitutoria como respuesta municipal frente a la total inactividad de aquel en orden al cumplimiento de sus deberes, y que previa la oportuna dotación presupuestaria, 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 93 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas. Por último, se recoge el procedimiento sancionador por infracción urbanística.

1. *Deber legal del propietario.*—De conformidad con lo establecido en el artículo 168 de la Ley 9/2001 y artículo 10 del RDU, los propietarios de solares y construcciones situados en el término municipal están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. *Concepto de 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 las normas mínimas establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Igualmente, tendrán la consideración de solar a los efectos señalados aquellos terrenos que por cualquier motivo sean inedificables y aquellos otros que no tengan concretada su ordenación.

3. *Concepto de terreno.*—A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por terreno cualquier superficie situada en el término municipal clasificada como suelo urbanizable, sectorizado o no o no urbanizable especialmente protegido con independencia de su carácter agrario.

4. *Concepto de construcción.*—La presente ordenanza es de aplicación a las construcciones e instalaciones existentes o de nueva construcción, 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 higiénico-sanitarias.

5. *Sujetos obligados.*—Las obligaciones de limpieza, vallado y ornato 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, fincas rústicas y construcciones estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el propietario.

Las reglas anteriores serán de aplicación, igualmente, a las personas jurídicas y a las entidades de derecho público.

6. Art. 6. *Inspección municipal.*—El alcalde, a través de los servicios municipales, ejercerá la inspección de los solares, las construcciones y las instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Los miembros de la Policía Local, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de agentes de la autoridad.

7. Art. 7. *Obligación de limpieza.*—Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

Los solares 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 o producir malos olores.

Igualmente, se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes.

En relación a los terrenos a los que refiere la presente ordenanza y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza y el mantenimiento de esta dejando, libre de pastos, no cultivos, que impliquen riesgo de incendio, una distancia medida perpendicularmente al lindero con las parcelas clasificadas como suelo urbano de 10 metros de manera que se conforme un “cortafuegos perimetral al suelo urbano”.

8. *Autorización de usos provisionales.*—Al objeto de evitar el deterioro de los solares, el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos la implantación, previa su preparación, de usos provisionales, señalándole el plazo máximo, que deberán cesar, y las instalaciones que le sean inherentes demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización conforme a la normativa urbanística de la Comunidad de Madrid.

La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse a su costa y bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad. Las autorizaciones provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares (según la conceptualización descrita en el artículo 2), previstos en la legislación urbanística vigente.

9. *Prohibición de arrojar residuos.*—Está prohibido terminantemente arrojar en los solares y terrenos basuras, escombros, mobiliario, materiales de deshecho, y en general desperdicios de cualquier clase.

Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a derecho a los dueños de los solares contra los infractores, estos serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el número 6 de la presente ordenanza.

10. *Comunicación a la Alcaldía.*—Como regla general, las operaciones de limpieza de solares únicamente deberán ser comunicadas a la Alcaldía-Presidencia antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

11. *Obligación de vallar.*—Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal, de conformidad a lo establecido en el artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

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.

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.

13. *Características del vallado.*—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) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.
- c) 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.

2. Las condiciones formales de los vallados responderán a las determinadas por el artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, con las siguientes excepciones.

En zonas residenciales fuera del denominado Casco Antiguo en las que la edificación de la zona no hubiese alcanzado un grado de consolidación superior al 75 por 100 de su capacidad, en los de los solares de nueva creación, para los que no se prevea nueva edificación en un corto período, las características de los cerramientos podrán responder a los de cerramientos con mayas de simple torsión, electro soldadas..., cuyos elementos verticales deberán anclarse al suelo. En ningún caso se autorizaran pies de hormigón o cualquier otro elemento susceptible de remoción.

Con carácter provisional, podrá elevar la altura del elemento ciego de mampostería o similares establecido en las NN SS de Planeamiento a una altura de 2 metros, con carácter provisional, con el fin de salvaguardar la seguridad de los inmuebles y sus usuarios, debiendo ajustarse a la altura establecida una vez se haya alcanzado la consolidación definida anteriormente.

14. *Vallas provisionales.*—Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y situación en el entorno de la ciudad quede acreditado la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la consecución de los fines perseguidos en la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar para cualquier clase de terrenos, vallas opacas provisionales hasta su edificación, con las características señaladas en el artículo 13.1, que deberán demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse a su costa y bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Las autorizaciones de vallas opacas provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares (de conformidad con lo señalado en el artículo 2), previstos en la legislación urbanística vigente.

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.

16. *Licencia para vallar.*—Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos y recibirá la tramitación prevista en el planeamiento municipal u ordenanzas para licencias de obras menores.

17. *Obligación de ornato.*—Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

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 frente a la acción del fuego 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 a 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. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

3. Condiciones de ornato: las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeros, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, quedando expresamente prohibidas vallados realizados con ladrillo tosco, enfoscados sin pintar visibles desde la vía pública y cualquier otra que contravenga las condiciones estéticas impuestas en función de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

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 municipal.

20. *Instalaciones urbanas.*—Se prohíbe expresamente los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. El Ayuntamiento de Moraleja de Enmedio, en la medida de sus posibilidades y con motivo de la posible remodelación de los espacios públicos, articulará las medidas necesarias para el soterramiento o desvío de los tendidos existentes.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos sobre las fachadas, incluidos las de alumbrado público, debiendo realizar los empotramientos necesarios o su soterramiento, actuaciones que deberán ser gestionadas y sufragadas por el concesionario de la licencia o persona en la que delegue, sin perjuicio de la obtención previa de autorización por parte de los titulares de las instalaciones.

Únicamente, se permitirá la instalación, de elementos provisionales tendentes a la instalación municipal de alumbrado decorativo para festejos, sin perjuicio de los Anuncios, muestras y banderines recogidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

21. *Intervención municipal a través de licencia.*—Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a 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.

22. *Aplicación de normas.*—Las normas de procedimiento establecidas en el presente capítulo son aplicables, tanto al caso de limpieza y vallado de solares y terrenos como al de ornato de construcciones.

23. *Incoación del expediente.*—Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y terrenos y de ornato de construcciones podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

24. *Requerimiento individual.*—Incoado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales, por medio de decreto de la Alcaldía-Presidencia se requerirá a los propietarios de solares y construcciones 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 plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

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.

25. *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 forzosa regulada en los artículos siguientes, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes de imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 10 al 20 por 100 del valor de las operaciones u obras que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes.

Para graduar el porcentaje concreto de la sanción se estará a las situaciones valoradas en el expediente para cada caso.

26. *Ejecución forzosa.*—En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, por acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno delegable en la Presidencia, podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas para proceder a la limpieza y vallado del solar o a garantizar el ornato de una construcción.

A tales efectos, los servicios técnicos municipales formularán anualmente informe en el que se establezca precio de referencia para las operaciones u obras necesarias al solar o construcción 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 señalada en el párrafo anterior podrán efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

27. *Resolución de ejecución forzosa.*—Transcurrido el plazo de audiencia, por decreto 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 personas que determine mediante adjudicación directa, siendo estrictamente necesario consultar antes de realizar la adjudicación a tres empresas, salvo suficientemente motivada urgencia, capacitadas para la ejecución de las obras u operaciones. 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.

Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 87.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

28. *Cobro de gastos.*—En armonía con lo dispuesto en artículo 98 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de solares y terrenos o de ornato de construcciones, serán a cargo del sujeto obligado y exigible por la vía de apremio administrativo.

29. *Requerimiento general.*—Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año, mediante el procedimiento de bando o notificación individual a los propietarios, para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente ordenanza, dando los plazos perentorios que se estimen oportunos, 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.

30. *Multas coercitivas.*—Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones, el alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 250 euros.

Las multas coercitivas serán independientes de la prevista en el artículo 24 y compatible con ella. Serán sancionados, igualmente, previas el acta que al respecto levanten los miembros de la Policía Local, con multa de 100 euros quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 9.

31. *Ejecutividad e impugnación.*—Los decretos de la Alcaldía-Presidencia serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de que contra los mismos cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.



DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza que consta de 31 artículos y una disposición final entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, publicado su texto completo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Contra el presente acuerdo, puede interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.

En Moraleja de Enmedio, a 8 de abril de 2016.—La alcaldesa, María del Valle Luna Zarza.

(03/14.636/16)

