



ORDENANZA REGULADORA DEL VALLADO Y LIMPIEZA DE SOLARES Y PARCELAS EN SUELO URBANO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CERCEDILLA.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- *Deber legal del propietario*

De conformidad con lo establecido en los artículos 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo estatal, en relación con los artículos 168 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los propietarios de terrenos tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 2.- *Sujetos obligados*

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

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

Artículo 3.- *Inspección municipal*

El alcalde, a través de los servicios de inspección urbanística, 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.

CAPITULO II

DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y PARCELAS EN SUELO URBANO

Artículo 4.- *Obligaciones de limpieza*

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

Los solares y parcelas deberán estar perfectamente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas, portadores o transmisores de enfermedades o producir malos olores. Igualmente, se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos exista y que puedan ser causa de accidente.

Artículo 5.- *Prohibición de arrojar residuos*

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares y parcelas basura, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase.



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

CAPITULO III

DEL VALLADO DE SOLARES EN SUELO URBANO

Artículo 6.- Obligación de vallar

Al objeto de impedir en los solares el depósito de basura, mobiliario, materiales y desperdicios 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 particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

Artículo 7.- 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.

Artículo 8.- Características de la valla

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) El vallado será resuelto mediante una solución constructiva que garantice la estabilidad y la seguridad de los viandantes, teniendo una altura mínima de 1,80 metros, siendo como máximo de 2 metros si el cerramiento es ciego (fabrica de ladrillo, etc.) y de 3 metros si deja pasar la luz y el aire.
- 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.
- e) Los acabados de vallas serán acorde con la normativa urbanística.

Artículo 9.- Vallas provisionales

Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y situación con el entorno de la ciudad, quede acreditada 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, con las características señaladas en el artículo 8.1 que deberán demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

Las autorizaciones de vallas opacas provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solar y parcelas enclavadas en suelo urbano, así como las construcciones en general situadas en el término municipal, previstos en la legislación urbanística vigente.



Artículo 10.- Alineación de vallado

El señalamiento de una alineación para vallar, será independiente y no perjudicará 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 expresar advertencia en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 11. Licencia para vallar

Los propietarios de solares y/o parcelas están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos.

CAPITULO IV

DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES

Artículo 12.- Obligación de ornato

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

Artículo 13.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

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

1. Condiciones de seguridad.

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso de agua, contar con protecciones 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 mantener el buen estado de las redes de servicio e instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que 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 que impida la presencia de insectos parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Deberán de conservar en buen estado de 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, medianerías, vallas, y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse decentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 14.- 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 las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.



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.

CAPITULO V

PROCEDIMIENTO

Artículo 15.- Aplicación de normas

Las normas de procedimiento establecidas en el presente capítulo son aplicables tanto al caso de vallado de solar y limpieza de estos y parcelas, como al de ornato de construcciones.

Artículo 16.- Incoación del expediente

Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de solar y de ornato de construcciones podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 17.- Requerimiento individual

Incoado el expediente y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales se requerirá a los propietarios de solar 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.

Artículo 18.- Incoación de expediente sancionador

1. 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, previos los trámites pertinentes, con la imposición de la correspondiente sanción.

2. Serán sancionados, igualmente, previa el acta que al respecto levanten los miembros de la Policía Local, con multas de 65 euros quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 5.

Artículo 18 bis.- Imposición de sanciones

1. Las sanciones por las infracciones tipificadas en esta ordenanza son competencia del alcalde.

2. Toda persona natural o jurídica podrá denunciar ante el Ayuntamiento las infracciones de la presente ordenanza en relación con la materia a que esta se refiere.

3. Las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las obligaciones señaladas en esta ordenanza serán exigibles no solo por los actos propios, sino también por los de aquellas personas de quien se deba responder.

Tipificación de las infracciones

1. Se consideran infracciones administrativas, en relación con las materias a las que se refiere esta ordenanza, los actos u omisiones que contravengan lo establecido en las normas que integran su contenido.

2. Las infracciones se clasifican como leves, graves y muy graves, conforme se establece en los artículos siguientes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)

Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) – Telfs. 91-852.57.40 Fax. 91-852.22.00

Email:info@cercedilla.es

http://www.cercedilla.es

Infracciones leves:

1. No proceder a la limpieza, una vez notificada la obligación de esta y transcurrido el plazo que se señale.
2. En general, el incumplimiento de los requisitos, obligaciones y prohibiciones establecidos en esta ordenanza y que no están recogidos como graves o muy graves.
3. Arrojar o verter basuras, escombros y cualquier otro tipo de residuos.

Infracciones graves:

Se considerarán infracciones graves el incumplimiento de las obligaciones de esta ordenanza, una vez notificada la obligación de esta y transcurrido el plazo que se señale, cuando de ello se pueda derivar molestias para las viviendas cercanas.

Infracciones muy graves:

Se considerarán infracciones muy graves el incumplimiento de las obligaciones de esta ordenanza, una vez notificada la obligación de esta y transcurrido el plazo que se señale, cuando de ello se pueda derivar:

- a) Peligro o insalubridad para las viviendas cercanas.
- b) Grave repercusión den los recursos naturales o deterioro de estos.
- c) Cualquier otra circunstancia de especial gravedad que quede acreditada en el expediente sancionador que deberá tramitarse al efecto y que justifique esta calificación.

Sanciones:

Sin perjuicio de exigir, cuando proceda, las responsabilidades de carácter penal o civil correspondientes, las sanciones por las infracciones de los preceptos de la presente ordenanza serán las siguientes:

- Infracciones leves: multa hasta 750,00 euros.
- Infracciones graves: multa desde 750,01 hasta 1.500,00 euros.
- Infracciones muy graves: multa desde 1.500,01 hasta 3.000,00 euros”.

Artículo 19.- Ejecución subsidiaria

En el caso de no haber cumplido el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, podrá usar de la facultad de ejecución subsidiaria prevista en el artículo 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para proceder al vallado y/o limpieza del solar o, en su caso de la parcela, o a garantizar el ornato de una construcción.

A tal efecto, los Servicios Técnicos Municipales, a través del oportuno informe, formularán las operaciones u obras que fuere necesario acometer en el solar, parcela o construcción afectados por la ejecución subsidiaria.

Incoado el procedimiento de ejecución subsidiaria 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 pueda formularse alegaciones en el plazo citado.

En dicho presupuesto además de los gastos de las operaciones u obras necesarias, se tendrán en cuenta las cantidades dejadas de percibir por el Ayuntamiento en concepto de ICIO (cantidad que debería haber pagado el interesado en el caso de que las obras hubieran sido realizadas por él, y que se liquidaría en el momento de la concesión de la preceptiva licencia).

La práctica del requerimiento y la notificación del propósito de ejecución subsidiaria y del presupuesto señalado en el párrafo anterior podrán efectuarse en un solo documento si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CERCEDILLA (Madrid)

Plaza Mayor, 1 – 28470 CERCEDILLA (Madrid) – Telfs. 91-852.57.40 Fax. 91-852.22.00
Email:info@cercedilla.es <http://www.cercedilla.es>

Artículo 20.- Resolución de ejecución subsidiaria

Transcurrido el plazo de audiencia 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. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal.

Artículo 21.- Cobro de gastos

En armonía con lo dispuesto en el artículo 98.3 de la 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, así como las operaciones y obras de ornato de construcciones serán a cargo del sujeto obligado, siendo 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, 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.

CAPITULO VI

RECURSOS

Artículo 23.- Ejecutividad e impugnación

Las resoluciones tomadas por el órgano correspondiente serán inmediatamente ejecutados, sin perjuicio de que contra los mismos quepa interponer en su caso recursos que procedan.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicado el texto íntegro, cuando haya transcurrido el plazo de quince días hábiles previsto en los artículos 65.2 de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, y 196.2 del Reglamento de Organización y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.