

Administración Local

Ayuntamientos

LLAMAS DE LA RIBERA

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y PARCELAS EN SUELO URBANO Y ORNATO DE CONSTRUCCIONES

Exposición de motivos

Tanto los vecinos del Ayuntamiento como sus representantes municipales son conscientes de la necesidad de mantener un entorno urbano limpio, y saludable, haciendo del municipio un lugar agradable para la convivencia.

En muchas ocasiones nos encontramos con el lamentable estado en que se encuentran determinados solares, terrenos y construcciones, siendo necesarias operaciones o actuaciones en orden a su conservación y ornato, evitando la aparición de auténticos basureros, con el consiguiente incremento de malos olores y la constitución de focos de infección.

La preocupación de los vecinos del municipio se hace notar por la multitud de escritos que se formulan al Ayuntamiento reclamando la actuación del mismo en esta materia.

Por todo lo cual, se hace necesario 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 autoorganización atribuida a los municipios por el artículo 4.1.a de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985 de 2 de abril. Instrumento que emerge en forma de Ordenanza y Bandos para su ejecución con el ánimo de mejorar ostensiblemente el grado de limpieza del municipio y en respuesta a la preocupación ciudadana en la materia.

La Ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de solares, terrenos urbanizables 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 los artículos 8,9 y 106 de la Ley 5/199 de Urbanismo de Castilla y León, artículos 14 a 19 y 319 a 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 22/2004 de 29 de enero y artículo 6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2025 de 30 de octubre preceptos que constituyen su fundamento legal.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza de solares y terrenos urbanos, así como el ornato y conservación de las construcciones o inmuebles existentes en el municipio.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1.- Objeto y potestad

Esta Ordenanza tiene por objeto en el ámbito de las competencias municipales, regular la obligación de los propietarios de solares, parcelas y construcciones situados en el término municipal de mantenerlos en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de acuerdo con lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 y su Reglamento de desarrollo aprobado por Decreto 22/2024.

La Ordenanza tiene naturaleza de Ordenanza de Policía Urbana.

Artículo 2.- Definiciones.

A efectos de esta Ordenanza se entenderá por:

Solar. Cualquier terreno situado en el término de las superficies de suelo urbano consolidado legalmente dividido, apto para uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizados con arreglo a las alineaciones, rasantes establecidas en el mismo, y que cuenten con acceso por vía de uso y dominio público y servicios urbanos de abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público.

Parcelas. Los terrenos en suelo urbano que podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme a las Normas Urbanísticas las obras de urbanización exigibles.

Concepto de construcción. La presente Ordenanza es de aplicación a las construcciones e instalaciones no declaradas en ruina, ni susceptibles de serlo, previo los trámites reglamentarios, de recibir tal declaración, en las que sea necesario reponer o consolidar los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad y a sus condiciones higiénico-sanitarias.

Artículo 3.- Sujetos obligados

Las obligaciones de limpieza de solares y parcelas, así como el ornato de las construcciones recaerán, en el caso de separación del dominio directo y útil, en el titular del dominio útil. Y si los solares y construcciones estuvieren 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 estos últimos casos el propietario está obligado a tolerar las operaciones u obras necesarias, notificándoles las mismas a los puros efectos informativos.

En supuestos de inmuebles sobre los que pesen herencias aún no partidas y adjudicadas, bastará notificar a uno de los herederos conocidos considerándose como representante de la comunidad hereditaria, siendo su responsabilidad solidaria en relación a las obras o actuaciones a realizar sobre los bienes inmuebles.

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

Artículo 4.- Inspección municipal

En orden a las facultades de inspección urbanística reguladas en el artículo 112 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 de 8 de abril, corresponde al Alcalde la inspección de solares, las construcciones e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

Artículo 5.-Requerimiento general.

La Alcaldía podrá a través de Bando, efectuar un requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente Ordenanza, dando los plazos que estimen oportunos y otorgando los beneficios que se estimen convenientes.

Capítulo II

Limpieza de solares y parcelas urbanas

Artículo 6.- Obligaciones de limpieza.

Queda prohibido a cualquier persona arrojar, en los solares y terrenos urbanos, basura, residuos industriales, residuos sólidos urbanos escombros, maleza, objetos inservibles y cualquier otro producto de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase.

Sin perjuicio de la responsabilidad que incurra el que arroja los desperdicios o basuras, los propietarios, usufructuarios y arrendatarios de los mismos están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedando expresamente prohibido mantener en ellos basuras o escombros.

Asimismo, los solares y terrenos urbanos se mantendrán libres de restos orgánicos que puedan alimentar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

Los propietarios de los solares y terrenos están obligados a llevar a cabo la desratización y desinfección de los mismos, cuando lo ordene el Ayuntamiento por razones de salubridad.

Artículo 7.-Desbroce.

Los propietarios, arrendatarios y usufructuarios deberán mantener los solares y terrenos urbanos a los que afecta la presente Ordenanza debidamente desbrozados eliminando vegetación y maleza descontrolada, que pueda ser causante de riesgo de incendio, sobre todo en épocas estivales.

Igualmente se evitará que los setos, aligustres o ramas de árboles invadan el dominio público. En estos casos los propietarios deberán proceder a la poda o retirada de los elementos vegetales que invadan la vía pública

El desbroce se realizará antes del 1 de junio de cada año, debiendo mantenerse las condiciones del desbroce durante todo el periodo estival.

Artículo 8.- Comunicación de limpieza y desbroce.

Como regla general las operaciones de limpieza de solares y terrenos urbanos se comunicarán a la Alcaldía mediante declaración responsable, antes de realizarse, a los efectos de constancia de su realización y posible control posterior.

Capítulo III

Del ornato y seguridad de las construcciones.

Artículo 9.-Obligaciones

Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a mantenerlas en condiciones de ornato, seguridad y salubridad.

Artículo 10.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

Se considera condiciones mínimas de seguridad y salubridad:

- Estanqueidad al paso del agua en cerramientos y cubiertas.
- Protección frente a la acción del fuego.
- Mantenimiento en buen estado de los materiales de cerramientos, fachadas y medianerías, así como elementos volados sobre espacios públicos y privados, evitando los efectos de corrosión y agentes agresores de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- Mantenimiento de los espacios libres interiores, con un grado de limpieza suficiente evitando la acumulación de agua, terreno húmedo, escombros, materiales, enseres o vegetación, aptos para la descomposición y/o inflamables.

Se considera condiciones mínimas de ornato:

- Mantenimiento en buen estado de revestimientos, pinturas y acabados de cerramientos, fachadas y cubiertas, debiendo conservarse en estado de limpieza y buena apariencia mediante reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 11.- Intervención municipal a través de comunicación o declaración responsable.

Los propietarios obligados a la realización de las obras de conservación, ornato y salubridad en las construcciones deberán comunicarlás, antes de su inicio, al Ayuntamiento mediante declaración responsable prevista en el artículo 105 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Ayuntamiento a la vista de la declaración podrá calificar la naturaleza de las obras para su sometimiento, en su caso, al régimen de licencia.

Capítulo IV**Del procedimiento****Artículo 12.- Aplicación de normas.**

Las normas de procedimiento establecidas en el presente capítulo son aplicables tanto al caso de limpieza de terrenos urbanos, como a la conservación y ornato de construcciones.

Artículo 13.- Incoación de expediente.

Los expedientes de limpieza de solares y parcelas, así como los de conservación de construcciones, podrán iniciarse de oficio o a instancia de parte.

Antes del inicio del expediente en si, se requerirá individualmente a los propietarios, usufructuarios o arrendatarios de los terrenos o construcciones, recordándoles las obligaciones que imponen esta Ordenanza, y concediéndole un plazo de 15 días para que aleguen lo que estimen conveniente en defensa de sus derechos.

En la citada notificación se podrán a su disposición los informes técnicos municipales que describen la situación de los inmuebles en cuestión y las obras a realizar

Artículo 14.- Orden de ejecución.

Por Decreto de la Alcaldía, se requerirá a los propietarios de los solares y construcciones a través de orden de ejecución prevista en 106 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León para la realización de las operaciones u obras necesarias, que den cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza. La resolución, motivada en los informes técnicos, indicará los requisitos de ejecución y plazo para la misma en proporción a la entidad de las obras de la actuación ordenada. La orden de ejecución, se acompañará un presupuesto estimativo del coste de la realización de las obras Ordenadas.

Durante dicho plazo, los interesados, podrán proponer alternativas técnicas, instar razonablemente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tengan derecho.

Las obras reseñadas en al orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios.

Cuando se trate de construcciones, el coste que deben soportar los propietarios, está fijado en el deber legal de conservación, definido en el artículo 8.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. En el caso de que dichas obras superen el referenciado deber de conservación se podrá instar la incoación del expediente de ruina técnica.

La Orden de Ejecución supone la concesión de la licencia municipal para realizar la actividad ordenada

Artículo 15.- Ejecución forzosa.

El incumplimiento de las ordenes de ejecución facultará al Ayuntamiento para acordar la ejecución subsidiaria previo apercibimiento al interesado, repercutiendo los gastos en los obligados, pudiéndose hacerse efectivos mediante alguno de los medios de ejecución forzosa establecidos en el artículo 100 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común 39/20215, de 1 de octubre.

Igualmente, su incumplimiento facultará al Ayuntamiento para la imposición de multas coercitivas sucesivas, con un máximo de diez impuestas con una periodicidad mínima mensual y por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% del valor de las obras ordenadas.

Capítulo V

Infracciones y sanciones

Artículo 16.- Infracciones.

El incumplimiento de la orden de ejecución constituirá infracción urbanística, clasificándose en leves, graves y muy graves:

- Son infracciones leves las acciones u omisiones que, por su escasa transcendencia o perjuicio a terceros, o al medio ambiente no deban ser calificadas como graves o muy graves. Se consideran leves:
 - El mal estado de conservación de los solares o parcelas urbanas debido a la existencia de vegetación espontánea.
 - La posesión de setos, aligustres, o árboles que invadan la vía pública o bien ocasiones algún perjuicio para los viandantes.
 - El estado descuidado de las construcciones, con falta de ornato público, siempre que su estado no suponga un riesgo para personas o cosas.
- Son infracciones graves las acciones u omisiones que, por su transcendencia a terceros o al medio ambiente no deban ser calificadas como leves o muy graves. Se consideran graves:
 - El mal estado de limpieza de los terrenos urbanos por contener residuos, malos olores, y tengan vegetación descontrolada que suponga un importante riesgo de incendio en época estival.
 - El mal estado de conservación de las construcciones cuando se están produciendo, o exista riesgo de producirse desprendimientos de alguno de sus elementos a la vía pública, con el consiguiente riesgo de producir daños para personas y cosas.
 - Almacenamiento o retención de agua dentro del solar o parcela.
 - Existencia de escombros de todo tipo como basura, residuos industriales, residuos sólidos urbanos, escombros, objetos inservibles, maderas que con su degradación producen condiciones insalubres. Cualquier otro producto de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase.
- La comisión de dos o más infracciones leves en el periodo de un año.
- Son Infracciones muy graves las acciones u omisiones que, por su transcendencia o perjuicio a terceros o al medio ambiente no deban ser calificadas como leves o graves: Se consideran muy graves:
 - El abandono de cadáveres de animales.
 - El abandono, vertido, o eliminación incontrolada de residuos peligrosos
 - Reincidencia en la comisión de infracciones graves.

Artículo 17.- Sanciones.

Las infracciones urbanísticas por incumplir las obligaciones de esta ordenanza. Podrán ser sancionadas con las siguientes multas de acuerdo con lo establecido el artículo 141 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local:

- Infracción leve: Multa de hasta 750 euros
- Infracción grave: Multa hasta 1.500 euros
- Infracción muy grave: Multa hasta 3.000 euros

Artículo 18.-Sujetos responsables.

Del incumplimiento de las ordenes de ejecución por razones de seguridad e higiene u ornato serán responsables las personas físicas o jurídicas que tengan el dominio útil y que resulten responsables de los mismos.

La imposición de sanciones no eximirá a los responsables de la obligación de reponer cosas al estado anterior de la infracción en la forma y condiciones que se le hubieren marcado por el Ayuntamiento.

Artículo 19.-Procedimiento sancionador.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador será el Alcalde, sin perjuicio de la delegación que pueda efectuar en Concejal o en la Junta de Gobierno Local.

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en los artículos 117.5 de la Ley 5/1999 de 8 de abril y 358 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero, siguiéndose para la tramitación lo previsto en la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común.

Capítulo VI

Recursos

Artículo 20.-Recursos

Contra el acto administrativo que sea notificado al interesado y que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternatively o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación, ante el mismo órgano que lo emite, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley Procedimiento Administrativo Común. O recurso contencioso administrativo ante el Juzgado en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación de conformidad con el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Disposición final

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de conformidad con los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

En Llamas de la Ribera, a 24 de febrero de 2025.—La Alcaldesa, Sara Fernández Fernández.