



ORDENANZA MUNICIPAL NÚM. 39, REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Fundamento y ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 251 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

2. Por venir referida a aspectos sanitarios, de seguridad y estrictamente técnicos, esta Ordenanza de policía y buen gobierno no está aparejada a unas directrices concretas de planeamiento, siendo específica e independientes, de los planes de urbanismo.

3. El ámbito de aplicación de la Ordenanza será el del municipio de San Mateo de Gallego, quedando sujetos a ella todos los solares del municipio.

Artículo 2. Deber legal del propietario.

1. De conformidad con lo establecido en los artículos 251.1 de la LUA, los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles situados en el término municipal están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

Artículo 3. Concepto de solar.

1. A los efectos de la presente Ordenanza, tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizadas de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si este no las especifica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 12 a) de la Ley de Urbanismo de Aragón, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, alumbrado y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.

c) Que, para edificarlas, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigible, incluidas las necesarias para la conexión con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de estos, en su caso.

3. A los efectos de la presente Ordenanza, no será considerado solar ningún terreno de uso público.

Artículo 4. Concepto de construcción.

1. La presente Ordenanza es de aplicación a las construcciones e instalaciones no declaradas en ruina ni susceptibles, previos 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.



Artículo 5. Sujetos obligados.

1. Las obligaciones de limpieza, vallado, seguridad, salubridad y ornato públicos reguladas en la presente Ordenanza corresponderán con carácter general, al propietario del inmueble. A tal efecto, se considerará propietario del inmueble a la persona física, jurídica o entidad de derecho público o privado que conste como tal en el Registro del Catastro Inmobiliario y, en su defecto, al que conste como tal en el Registro de la Propiedad.

2. Sin perjuicio de lo anterior, en los casos de separación del dominio directo y útil, o en aquellos terrenos con derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, la obligación recaerá sobre ambos solidariamente.

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

Artículo 6. Inspección municipal.

La Alcaldía-Presidencia, 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.

CAPÍTULO II

De la limpieza de solares

Artículo 7. Obligación de limpieza.

1. Los propietarios de solares, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroje desperdicios o basuras sobre los mismos, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y 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.

2. En particular, los propietarios de los terrenos o construcciones, con el fin de evitar la propagación de incendios e infecciones, tienen la obligación de eliminar la vegetación seca y, en su caso, aclarar la masa arbolada de los mismos, así como el tejado u otros elementos o zonas de los terrenos o edificaciones que puedan implicar riesgo de propagación de incendios.

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

Artículo 8. Prohibición de arrojar residuos.

1. Está prohibido terminantemente arrojar en los solares basuras, residuos urbanos, cenizas, escombros, enseres, restos de poda de árboles y jardinería, vidrios, restos de obras, tierras provenientes de movimientos extractivos, residuos sólidos, líquidos o geles de carácter industrial o fabril y, en general, cuantos productos de desecho se generan directa o indirectamente por la acción humana.

2. 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 capítulo IV de la presente Ordenanza.

Artículo 9. Autorización de usos provisionales.

1. 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 acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

2. Con la misma finalidad, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de cesión con los propietarios de los citados solares para su uso provisional para fines propios de la Corporación y durante el tiempo que a tal efecto se establezca.

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

4. 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.

Artículo 10. *Comunicación a la Alcaldía.*

1. 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.

CAPÍTULO III

Del vallado de solares

Artículo 11. *Definición de vallado.*

Por vallado de solar ha de entenderse la obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, que, cumpliendo los requisitos establecidos en el presente capítulo, se limita a cumplir la función de asegurar el simple cerramiento físico del solar, evitando que puedan entrar personas ajenas al mismo y que se arrojen basuras o residuos sólidos.

Artículo 12. *Obligación de vallar.*

1. Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, los propietarios de solares deberán mantenerlos vallados mientras que no se practiquen obras de nueva construcción, por razones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental y turística.

2. La obligación de vallar puede extenderse a terrenos no solares y fincas rústicas por las mismas razones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

3. Los cerramientos o vallas en suelo no urbanizable de especial protección no podrán lesionar el valor específico que se quiera proteger.

4. En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que los cerramientos o vallados limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

Artículo 13. *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.

Artículo 14. *Características de la valla.*



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 del perímetro del inmueble según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.

b) Con carácter general en los solares casco urbano, se realizará con fábrica de ladrillo revestida, con una altura de dos metros, debiendo quedar garantizada su estabilidad mediante pilastras y su conservación en estado decoroso. El pintado se realizará en color adecuado al entorno, según criterio municipal.

c) En solares de zona residencial de baja densidad, se admitirán otras características de cerramiento en razón a las características del entorno donde se encontrare el solar, facultando a tal efecto para que el mismo se realice bien mediante vallado con malla galvanizada homologada de naturaleza opaca, con una altura de dos metros, sujeta directamente al terreno mediante postes metálicos, o excepcionalmente mediante simple alambrada.

No obstante, los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer con carácter preceptivo que el vallado en este tipo de zona se realice mediante fábrica de ladrillo de conformidad con lo previsto en el apartado b) anterior, atendiendo a las características del entorno donde se encontrare el solar.

d) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.

e) 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. En los terrenos clasificados por el PGOU como suelo no urbanizable y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que les afecte, únicamente se permitirán cerramientos mediante alambrada o vegetales, con una altura de dos metros medida desde la rasante del terreno.

3. No obstante, aquellos terrenos rústicos que cuentan en la actualidad con vallado tradicional, aunque no reúnan los requisitos exigidos en la presente Ordenanza, se entiende que cumplen con las obligaciones de mantenimiento y conservación exigidas.

4. Sin perjuicio de lo anterior, la valla o cerramiento del terreno ha de respetar en todo caso lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, según la zona en la que se encuentre el terreno, disponiéndose a tal efecto que el vallado se realizará mediante cerramiento permanente situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos y tres metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 15. *Alineación del 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.

Artículo 16. *Comunicación previa.*

Los propietarios de solares deberán realizar comunicación previa a los servicios municipales para la realización de las actuaciones de vallado de solares conforme a lo previsto en la normativa urbanística.



Procedimiento

Artículo 17. *Aplicación de normas.*

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

Artículo 18. *Incoación del expediente.*

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

Artículo 19. *Requerimiento individual.*

1. 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.

2. La orden de ejecución habilita automáticamente para realizar la actividad ordenada, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica y del pago de las tasas e impuestos municipales que procedan por la realización de las obras necesarias.

Artículo 20. *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, según lo establecido en la LUA.

Artículo 21. *Ejecución forzosa.*

1. En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, por acuerdo del Pleno municipal delegable en la Presidencia, podrá usar cualesquiera de los medios de ejecución forzosa previstos en el artículo 99 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para proceder a la limpieza y vallado del solar o a garantizar el ornato de una construcción y en particular la ejecución subsidiaria de la obra o actuación cuando el obligado incumpliera la orden de ejecución y fueran necesarias para la conservación de la seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental y turística.

2. A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias al solar o construcción afectados por la ejecución forzosa.

3. 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.

4. La práctica del requerimiento regulado en el artículo 19 y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalada en el párrafo anterior podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 22. *Resolución de la ejecución forzosa.*

1. Trascendido 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.



2. El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa, sin que sea estrictamente necesario, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente ordenanza, consultar antes de realizar la adjudicación a tres empresas, si ello es posible, 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.

3. Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial la autorización que contempla el artículo 87.2 de la LOPJ.

Artículo 23. *Cobro de gastos.*

1. En armonía con lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de solares o de ornato de construcciones serán a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio administrativo.

Artículo 24. *Requerimiento general.*

1. 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.

2. Igualmente, por la Alcaldía podrán dictarse bandos recordatorios de los deberes y obligaciones establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 25. *Multas coercitivas.*

Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones, y en uso del mecanismo previsto en el artículo 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de hasta el 10% del importe de la actuación a realizar. Las multas coercitivas serán independientes de la prevista en el artículo 20 y compatible con ella.

Artículo 26. *Sanciones por infracción de la prohibición de arrojar residuos.*

Serán sancionados, igualmente, previa el acta que al respecto se levante, con multa de 100 euros quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 8.

Artículo 27. *Recursos.*

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 Aragón.

Disposición final

La presente Ordenanza fiscal y, en su caso, sus modificaciones entrarán en vigor a los veinte días de la publicación de su texto íntegro en el BOPZ, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación.



Ayuntamiento de SAN MATEO DE GALLEGO
aragoza)

Cód. Postal: 50840

N.I.F.: P-5023800-E

Reg. E.L. 01502357

Domicilio: Plaza de España, 5

Teléfono: 976 68 41 80

Fax: 976 68 44 30

VºBº

El Secretario,

El Alcalde,