

Viernes, 31 de diciembre de 2021

### Sección I - Administración Local

#### Ayuntamientos

#### Ayuntamiento de Santiago del Campo

#### **ANUNCIO. Aprobación definitiva Ordenanza Fiscal Reguladora de Ornato de los Edificios y de Limpieza y Vallado de Parcelas y Solares.**

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de este Ayuntamiento sobre la aprobación de Ordenanza Fiscal Reguladora de Ornato de los Edificios y de Limpieza y Vallado de Parcelas y Solares, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento del artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

#### ORDENANZA REGULADORA DE ORNATO DE LOS EDIFICIOS Y DE LIMPIEZA Y VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES.

Los/as ciudadanos/as y sus representantes municipales son conscientes del deficiente grado de limpieza de los anejos del municipio. Esta situación proviene, en parte, del lamentable estado en que se encuentran determinadas parcelas, solares y construcciones, con vallados inexistentes o en malas condiciones y con olvido, en los edificios del municipio de las operaciones necesarias en orden a su conservación y ornato. Todo ello determina la aparición de auténticos basureros, con el consiguiente incremento de malos olores y la constitución de focos de infección con efectos muy perniciosos en el orden higiénico, sanitario y estético, además del grave peligro que representan los incendios de pasto que durante la estación veraniega pueden producirse. Con ánimo de mejorar el grado de limpieza de las parcelas y solares, y en respuesta a la preocupación ciudadana, se hace necesaria una intervención municipal encuadrada en la disciplina urbanística mediante la creación de un instrumento jurídico, de aplicación general en el término municipal, haciendo uso de la potestad reglamentaria atribuida a los Municipios por el artículo 4.1.a. y el 139 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

La Ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los/as propietarios/as de toda clase de terrenos y edificios 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 163 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de



Viernes, 31 de diciembre de 2021

Extremadura y 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. En esta Ordenanza, pues, se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de parcelas y solares y al ornato de los edificios, y se configura la multa coercitiva como medio de ejecución forzosa para vencer la resistencia del/a propietario/a a cumplir el deber legal de conservación, y la ejecución subsidiaria como respuesta municipal frente a la total inactividad de aquél en orden al cumplimiento de sus deberes, y que 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 que se recoge en el procedimiento sancionador por infracción urbanística.

### CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 1. DEBER LEGAL DEL/A PROPIETARIO/A.

De conformidad con lo establecido en los artículos 163 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los/as propietarios/as de solares y parcelas, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones y carteles situados en el término municipal están obligados/as a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

#### ARTÍCULO 2. DEFINICIONES.

1. 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 lo establecido por el planeamiento general urbanístico aplicable en el municipio.
2. Parcela: Se entiende por parcela aquella superficie de suelo que no tiene la consideración de solar por no cumplir los requisitos establecidos por la legislación vigente y por tanto, no formar parte del suelo clasificado como urbano consolidado.
3. Instalaciones: Se entiende por instalaciones las construcciones complementarias, exentas y adosadas a un edificio.

#### ARTÍCULO 3. CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN.

La presente Ordenanza es de aplicación a las construcciones, inmuebles e instalaciones no declaradas en ruina ni susceptibles, previo los tramites 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 de seguridad o higiénico-



Viernes, 31 de diciembre de 2021

sanitarias.

#### ARTÍCULO 4. SUJETOS OBLIGADOS.

Las obligaciones de limpieza, vallado y ornato previstas en esta Ordenanza recaerán, en el caso de servidumbres legales, en el/la beneficiario/a de las mismas, y, si los inmueble a que se refiere el artículo 1 de esta Ordenanza estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerán sobre el/la propietario/a. Las reglas anteriores serán de aplicación, igualmente, a las personas jurídicas y a las entidades de derecho público.

#### ARTÍCULO 5. INSPECCIÓN MUNICIPAL.

Los servicios de inspección urbanística ejercerán la inspección de las parcelas y 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 Y SEGURIDAD DE LAS PARCELAS Y SOLARES

#### ARTÍCULO 6. OBLIGACIÓN DE LIMPIEZA.

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el/la que arroje desperdicios, basuras u otros residuos a las parcelas y solares, el/la propietario/a de los mismos está obligado/a a efectuar su limpieza. Las parcelas situadas a menos de cien metros de los edificios y los solares deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea susceptibles de provocar un incendio, así como de restos orgánicos o minerales que puedan alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

#### ARTÍCULO 7. PROHIBICIÓN DE ARROJAR RESIDUOS.

Está prohibido terminantemente arrojar o abandonar en las parcelas y solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general residuos de cualquier clase. Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a Derecho a los/as dueños/as de las parcelas y solares contra los/as infractores/as, éstos/as serán sancionados/as por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en la presente Ordenanza,

### CAPITULO III. DEL VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS

#### ARTÍCULO 8. OBLIGACIÓN DE VALLAR.

Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y residuos en



Viernes, 31 de diciembre de 2021

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 en particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

#### ARTÍCULO 9. RESPOSICIÓN DEL VALLADO.

Será igualmente obligación del/a propietario/a 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 10. 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 de la línea de fachada o fachadas según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.
- b) Deberá contar con una altura mínima de 2 m. y estará construida con fábrica de albañilería y acabados que sean acordes con la normativa urbanística aplicable en cada caso concreto.
- 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.

#### ARTÍCULO 11. LICENCIA PARA VALLAR.

Los/as propietarios/as de solares y terrenos están obligados/as a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal de obras para vallarlos. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos necesarios y recibirá la tramitación prevista para licencias de obras menores.



Viernes, 31 de diciembre de 2021

### CAPITULO IV. DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES Y OTROS INMUEBLES

#### ARTÍCULO 12. OBLIGACIÓN DE ORNATO.

Los/as propietarios/as de construcciones y otros inmuebles e instalaciones están obligados/as a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, 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 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 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 para las personas y a los bienes.
2. Condiciones de ornato. Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y, cerramientos de los inmuebles y construcciones deberán mantenerse adecentadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

#### ARTÍCULO 14. INTERVENCIÓN MUNICIPAL A TRAVÉS DE LICENCIA.

Los/as sujetos obligados/as a que se refiere el artículo 4 de esta Ordenanza, deberán solicitar la preceptiva licencia municipal para las obras u operaciones necesarias encaminadas a mantener aquéllas 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.

### CAPITULO V. PROCEDIMIENTO

#### ARTÍCULO 15. 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 los inmuebles, construcciones e instalaciones.



Viernes, 31 de diciembre de 2021

### ARTÍCULO 16. INCOACIÓN DEL EXPEDIENTE.

Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de parcelas y solares, y de los inmuebles, construcciones e instalaciones, podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado7a.

### ARTÍCULO 17. REQUERIMIENTO INDIVIDUAL.

Incoado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales, por medio de Resolución de la Alcaldía se requerirá a los/as propietarios/as de terrenos, solares y construcciones o instalaciones 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 el plazo que se otorga, en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, sin perjuicio de las tasas e impuestos que correspondan, pero no excluye la obligación del/a propietario/a de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica, cuando por su naturaleza sea exigible.

### ARTÍCULO 18. EJECUCIÓN FORZOSA.

En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento podrá usar de la facultad de ejecución forzosa recogidas en la ley 39/2015, de 1 de octubre, para proceder a la limpieza y vallado de la parcela o solar, o garantizar el ornato de los inmuebles, construcciones e instalaciones.

A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias en las parcelas, solares, inmuebles o construcciones e instalaciones afectados por la ejecución forzosa. Incoado el procedimiento de ejecución forzosa, se notificará al/a interesado/a 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.

### ARTÍCULO 19. RESOLUCIÓN DE EJECUCIÓN FORZOSA.

Transcurrido el plazo de audiencia, por Resolución 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 empresa que determine, 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



Viernes, 31 de diciembre de 2021

la adjudicación a más de una empresa capacitada para la ejecución de las obras u operaciones.

#### ARTÍCULO 20. 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.

#### ARTÍCULO 21. MULTAS COERCITIVAS.

Al objeto de forzar la resistencia del/a propietario/a en el cumplimiento de sus obligaciones, y en uso del mecanismo previsto en la Ley 39/2015, el/la Alcalde/sa podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 300 €.

### CAPITULO VI. RECURSOS

#### ARTÍCULO 22. EJECUTIVIDAD E IMPUGNACIÓN.

Las Resoluciones de la Alcaldía en las que se plasmen las órdenes de ejecución podrán ser recurridas potestativamente en reposición ante la misma autoridad o ser impugnadas a través de Recurso Contencioso-Administrativo ante los Tribunales de Justicia competentes.

### CAPITULO VII. REGIMEN SANCIONADOR

#### ARTÍCULO 23. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

1. Las acciones u omisiones que contravengan lo dispuesto en la presente Ordenanza generarán responsabilidad administrativa de conformidad con lo dispuesto en este título, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que pudieran dar lugar.
2. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.



Viernes, 31 de diciembre de 2021

### ARTÍCULO 24. RESPONSABLES.

Son responsables de las infracciones cometidas contra esta Ordenanza los que figuren como propietarios/as de toda clase de edificaciones que tengan la obligación de conservarlos en adecuadas condiciones de ornato público y seguridad. A tal fin, salvo prueba en contrario, se considerará propietario/a o titular a quien con este carácter conste en los registros públicos que produzcan presunción de titularidad, o en su defecto quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o quien lo sea pública y notoriamente o, en el caso de establecimientos, quien tenga el dominio útil.

### ARTÍCULO 25. INFRACCIONES.

1. Las acciones u omisiones que contravengan lo dispuesto en la presente Ordenanza constituyen infracciones a la misma, que se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves:

- a) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación en condiciones de ornato público de las fachadas, rótulos, carteles publicitarios o espacios visibles desde la vía pública de las edificaciones.
- b) La falta de limpieza de los solares y parcelas.
- c) El incumplimiento de cualquier otra obligación prevista en esta Ordenanza que no sea constitutiva de infracción grave o muy grave.

3. Son infracciones graves:

- a) El incumplimiento del deber de conservación en condiciones de ornato público de las fachadas, rótulos, carteles publicitarios o espacios visibles desde la vía pública de las edificaciones, cuando el grado de deterioro sea importante.
- b) La producción de molestias acreditadas a los/as vecinos/as o transeúntes, derivadas del incumplimiento del deber de conservación en adecuadas condiciones de ornato público o de limpieza de solares y parcelas..
- c) La comisión de tres infracciones leves en el plazo de 1 año.

4. Son infracciones muy graves:

- a) El incumplimiento de cualquier orden de ejecución o de restauración de la legalidad,



Viernes, 31 de diciembre de 2021

que se adopte como medida de intervención administrativa.

b) La negativa u obstaculización a la labor inspectora de los servicios municipales.

c) La comisión de tres infracciones graves en un período de 1 año.

### ARTÍCULO 26. SANCIONES.

- Infracciones leves: Multa de hasta 300,00 euros.

- Infracciones graves: Multa de 300,01 euros hasta 500,00 euros.

- Infracciones muy graves: Multa de 500,01 euros hasta 1.000,00 euros.

### ARTÍCULO 27. GRADUACIÓN DE LAS SANCIONES.

Para la graduación de las respectivas sanciones se valorarán conjuntamente las siguientes circunstancias:

- La existencia de intencionalidad o reiteración.

- La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme.

- La naturaleza de la infracción, atendiendo en especial a las molestias o daños inferidos a los/as vecinos/as.

- El beneficio económico obtenido de la actividad infractora.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza en su actual contenido, entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y comenzará a aplicarse a partir del día 1º de enero de 2022, permaneciendo en vigor para ejercicios sucesivos hasta su modificación o derogación expresa.

Santiago del Campo, 23 de diciembre de 2021

Samuel Fernández Macarro

ALCALDE - PRESIDENTE

