

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

50

**CERCEDILLA**

#### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno Corporativo, en sesión ordinaria celebrada con 2 de febrero de 2012, aprobó inicialmente la ordenanza municipal reguladora del vallado y limpieza de solares y parcelas en suelo urbano del término municipal de Cercedilla; y advertida la existencia de error material, por el Pleno Corporativo, en sesión ordinaria celebrada con fecha 1 de marzo de 2012, aprobó la rectificación del error material de la citada ordenanza; ambos acuerdos que han quedado elevados a definitivos, al no haber sido presentada ninguna reclamación durante el período de exposición pública, por lo que se procede a la publicación íntegra del texto de la citada ordenanza:

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

##### Capítulo 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.

Art. 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.

Art. 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.

##### Capítulo II

##### *De la limpieza de solares y parcelas en suelo urbano*

Art. 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.

Art. 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.

## Capítulo III

*Del vallado de solares en suelo urbano*

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 (fábrica de ladrillo, etcétera) 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 11. *Licencia para vallar.*—Los propietarios de solares y/o parcelas están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos.

## Capítulo IV

*Del ornato de construcciones*

Art. 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.

Art. 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 adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Art. 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.

## Capítulo V

### *Procedimiento*

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

## Capítulo VI

### Recursos

Art. 23. *Ejecutividad e impugnación.*—Las resoluciones tomadas por el órgano correspondiente serán inmediatamente ejecutadas, 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.

En Cercedilla, a 8 de junio de 2012.—El alcalde, Javier de Pablo García.

(03/22.467/12)