



AYUNTAMIENTO DE CARDENETE

ORDENANZA REGULADORA DE LIMPIEZA Y CERRAMIENTO DE SOLARES

EXPOSICION DE MOTIVOS

La función de policía, definida como intervención administrativa en la actividad privada, se configura tradicionalmente, junto con la acción de fomento y el servicio público, como uno de los tres pilares de la actividad de la administración pública, con especial incidencia en el caso de la administración local, como se observa desde el viejo, pero aún vigente parcialmente, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, hasta la más moderna legislación en materia de régimen local, la Ley de Bases en su redacción actual.

Asimismo, dentro de la función de policía, la intervención en materia de urbanismo viene contemplada, de forma genérica por la legislación sobre régimen local, que configura aquélla como una competencia clásica de los entes locales, y de forma más específica por la normativa sectorial especial urbanística, en la que la intervención local cobra singular relevancia, desde el Reglamento de Disciplina Urbanística, aún en vigor, de la antigua Ley del Suelo de 1976, hasta la actual regulación de carácter autonómico, el Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En este sentido la actividad urbanística en el ámbito de la esfera competencial local se despliega en un haz de funciones que integra las de ordenación, ejecución e inspección, orientadas en congruencia con la defensa de los bienes, criterios y principios de la actuación pública sobre ordenación del territorio y urbanismo.

Por otra parte, resulta indudable que una acción administrativa local en materia de urbanismo más precisa, y, en consecuencia, un cumplimiento más exacto por los particulares del deber de conservación de los solares en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, limpieza, decoro y ornato públicos, resulta una opción de política urbanística con plena cobertura legal, que no responde a un interés de imponer cargas innecesarias a los particulares, sino a una exigencia ciudadana que se manifiesta en el sentir de nuestros vecinos, quienes ejercen cada día con mayor intensidad su derecho de queja ante la administración pública, reclamando una intervención administrativa frente a las inmisiones ilegítimas en sus bienes derivadas de los incumplimientos legales de propietarios colindantes, siguiendo la tendencia cada vez más acentuada a administrativizar relaciones de vecindad cuyos conflictos tradicionalmente se resolvían entre partes en el ámbito civil.

A un mismo tiempo esta acción administrativa local redundará en un doble beneficio, por una parte la mejora de la calidad del paisaje y ambiente de los espacios públicos urbanos y, por ende, de la calidad de vida de los ciudadanos, y por otra parte constituirá un elemento que implementará los proyectos de promoción turística que servirán a la dinamización económica local, de forma que todo ello justifica desde todas las perspectivas posibles la elaboración y redacción de la Ordenanza reguladora de limpieza y cerramiento de solares, cuya normativa, además, delimitará de forma más específica, y al margen de los instrumentos de planeamiento vigentes en cada momento, aunque en consonancia con ellos, el deber legal de conservación que incumbe al titular del dominio de un solar, y servirá de elemento que facilite su ejecución e inspección, clarificando las relaciones entre administración y administrados.



AYUNTAMIENTO DE CARDENETE

ORDENANZA REGULADORA DE LIMPIEZA Y CERRAMIENTO DE SOLARES

Artículo 1º. FUNDAMENTO

La Ordenanza reguladora de limpieza y cerramiento de solares se dicta en el ejercicio de las competencias locales en materia de urbanismo atribuidas a esta entidad en virtud de lo dispuesto por los artículos 25.2 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, 1 a 7 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, 2, 154, 174 y 176 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 2º. DEBERES DE CONSERVACION

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 9 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, 7.1 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los solares deberán de conservarse en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, limpieza, decoro y ornato públicos, en los términos establecidos por este artículo.

En todos los solares resulta expresamente prohibido la realización de cualquier vertido de residuos, el depósito de maquinaria o materiales (salvo autorización municipal de carácter temporal y excepcional, por razones fundadas), y la estancia de animales domésticos, debiendo, en todo caso, mantener la vegetación a ras de suelo para evitar riesgo de incendios o proliferación de insectos o reptiles, permitiéndose tan solo, como aprovechamiento residual, la roturación agrícola no profesional sin utilización de abonos, fertilizantes, plaguicidas o similares.

Asimismo, todos los solares regidos por la ordenanza nº 1 (residencial) según la zonificación establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Cardenete, vigente instrumento técnico de ordenación urbanística de ámbito municipal, previa obtención la correspondiente licencia de obra menor, deberán ser cerrados en todo su perímetro, siguiendo las alineaciones marcadas por el Ayuntamiento conforme al planeamiento vigente, mediante muros de fábrica de ladrillo o bloque y cemento, en sus caras exterior y superior revocados, enlucidos y pintados en colores claros, sin que se permita la colocación de ningún tipo de cartel, panel o anuncio, y levantados hasta una altura de dos metros y medio desde la rasante del terreno, con el grosor, cimentación y consistencia suficientes para garantizar su estabilidad, debiendo disponer además de una puerta de acceso desde la vía pública en madera barnizada o chapa de acero, con cerradura y hueco practicable de dos metros de alto por un metro de ancho, aproximadamente, debiendo, igualmente, ejecutar en el tiempo todas las operaciones de conservación necesarias para mantener permanentemente en sus debidas condiciones todos los elementos del cerramiento exigidos.

Los titulares de los solares dispondrán de un plazo de seis meses, desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, para dar cumplimiento a los deberes impuestos en los párrafos anteriores, a lo que se encuentran sujetos con carácter general sin



AYUNTAMIENTO DE CARDENETE

ORDENANZA REGULADORA DE LIMPIEZA Y CERRAMIENTO DE SOLARES

necesidad de requerimiento administrativo previo.

No obstante, y de forma excepcional, la Alcaldía de la Corporación, mediante Resolución motivada, apreciadas circunstancias técnicas o estéticas comprobadas de forma efectiva, podrá eximir a un solar, considerado individualmente, del cumplimiento de algún detalle de los que configuran el deber de conservación definido por este artículo.

En cuanto a la definición de solar se estará a lo dispuesto por el número 2.3 de la Disposición Preliminar del Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 3º. SUJETOS RESPONSABLES

Resultará responsable del cumplimiento de los deberes de conservación impuestos por el artículo 2º de esta Ordenanza el titular del dominio útil del solar, si fuere distinto del titular del dominio directo.

No obstante, y salvo prueba en contrario que acredite otra titularidad del dominio del solar, se presumirá responsable al titular catastral, en los términos fijados por el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Los deberes impuestos tendrán carácter real, quedando el adquirente subrogado en la posición del transmitente a los efectos del cumplimiento de aquéllos.

Artículo 4º. CUMPLIMIENTO

Advertido, de oficio o a instancia de parte, cualquier supuesto de incumplimiento de los deberes impuestos por el artículo 2º de esta Ordenanza, por el órgano competente de la Corporación Local se dictará Orden de ejecución de carácter ejecutivo, y en el supuesto de incumplimiento de la misma se procederá a la ejecución forzosa subsidiaria a costa del responsable, y se abrirá de oficio el expediente sancionador correspondiente conforme a lo establecido por el artículo 5º de esta Ordenanza.

A los efectos de lo dispuesto por el párrafo anterior, se estará a lo preceptuado por los artículos 5 y 6 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 176 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 51 a 54 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y con carácter general por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 5º. INFRACCIONES Y SANCIONES

Se tipifica el incumplimiento, una vez procedido conforme a lo dispuesto por el artículo 4º de esta Ordenanza, bien del deber de conservación del solar en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, limpieza, decoro y ornato públicos, o bien del deber de ejecutar el cerramiento del solar, en los términos definidos para ambos supuestos por el artículo 2º de esta Ordenanza, como infracción leve de las



AYUNTAMIENTO DE CARDENETE

ORDENANZA REGULADORA DE LIMPIEZA Y CERRAMIENTO DE SOLARES

normas de la Ordenanza reguladora de limpieza y cerramiento de solares, incumplimientos que, no obstante, se tipifican como infracción grave si la perturbación causada a la salubridad u ornato públicos resultare de especial intensidad, debiendo ser sancionada la infracción por el órgano competente de la Corporación, en el primer supuesto con multa pecuniaria de quinientos euros, y en el segundo supuesto con multa pecuniaria de mil euros.

Todo ello de conformidad, y sin perjuicio, en su caso, con lo dispuesto por los artículos 139 a 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, 183 a 191 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. 127 a 138 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 6º. VIGENCIA

De conformidad con los artículos 49 y 70-2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Ordenanza reguladora de limpieza y cerramiento de solares, aprobada por el Pleno de la Corporación Local de Cardenete en sesión ordinaria celebrada el día treinta de octubre de dos mil ocho, entrará en vigor al día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca, y mantendrá su vigencia de forma indefinida, y al margen de los instrumentos de planeamiento vigentes en cada momento, salvo contradicción expresa con lo dispuesto por ellos.