



**Ayuntamiento
Santa Elena de Jamuz**

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONSERVACION DE LOS CERRAMIENTOS Y BIENES INMUEBLES Y DE LA LIMPIEZA DE SOLARES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La existencia de parcelas dentro del suelo urbano, de los diferentes núcleos de población que integran este Municipio, sin limpiar, y de cerramientos de terrenos y de fachadas en mal estado de conservación, suponen un peligro por lo que afecta a la seguridad de las personas y los bienes y un riesgo para la salubridad pública, por cuanto dichos solares se convierten en basureros y nidos de ratas, ratones y otros animales e implican un riesgo cierto, en muchos casos, de incendios evitables.

Las mencionadas circunstancias hacen aconsejable la adopción de las medidas necesarias para prevenir, evitar o aminorar el peligro para personas y bienes, así como para garantizar la salubridad y el ornato públicos.

Por otro lado, la existencia de múltiples pozos tanto en el casco urbano como fuera de él en los pueblos del Ayuntamiento suponen un grave peligro para todas las personas que anden por el campo o por huertas situadas dentro de los cascos urbanos, por lo que se aconseja taparlos o vallarlos de forma adecuada para impedir accidentes evitables.

Los artículos 84 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el artículo 5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, facultan a los Ayuntamientos para intervenir en la actividad de los ciudadanos a través de los medios que en los mismos se establecen y, entre ellos, a través de la aprobación de las llamadas Ordenanzas de "policía y buen gobierno".

En consecuencia, el Ayuntamiento de Santa Elena de Jamuz considera necesario y conveniente la aprobación de la presente Ordenanza.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Fundamento legal, objeto y naturaleza.

1.-De acuerdo con lo previsto en los artículos 4 y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, reformada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, y 1 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, en relación con los artículos 8, 9 y 106 de 17 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 14 y 319 y demás concordantes del Reglamento de



Ayuntamiento Santa Elena de Jamuz

Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, el Ayuntamiento de Santa Elena de Jamuz establece la presente Ordenanza que tiene por objeto regular la limpieza de parcelas enclavadas en el suelo urbano y la conservación de los cerramientos y fachadas de inmuebles visibles desde la vía pública.

2.-Mediante esta Ordenanza y en el ejercicio de la función de policía, este Ayuntamiento intervendrá en la actividad de los ciudadanos, cuando exista peligro para la seguridad, la salubridad y el ornato público, con la finalidad de restablecer o conservar tales condiciones.

3.-La presente Ordenanza tiene el carácter de reglamentación de la construcción de policía urbana, por lo que no está ligada a directriz de planeamiento alguno.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

1.-En lo concerniente a la limpieza, la presente Ordenanza será de aplicación a todas las parcelas existentes dentro del suelo urbano de las diferentes localidades que integran el municipio.

2.-Por lo que se refiere a la conservación de los cerramientos existentes, la presente Ordenanza será de aplicación a todas las parcelas existentes dentro del suelo urbano, de las diferentes localidades que integran el municipio, aún aquéllas que por su reducidas superficies no reúnan las condiciones exigibles para su edificabilidad, siempre que den frente a vía urbana pavimentadas.

3.- Finalmente, en relación a las fachadas en mal estado de conservación, la Ordenanza será de aplicación a todo tipo de inmuebles existentes en el término municipal de Santa Elena de Jamuz, cualquiera que sea su destino o la clase de suelo donde estén emplazado que por su estado deficiente puedan ocasionar daños o suciedad.

Artículo 3.- Deberes de uso y conservación, y de adaptación al ambiente.

1.-Los propietarios de toda clase de terrenos y bienes inmuebles deberán destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

2.-El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante, así como respetara sus valores.

3.-El Alcalde ejercerá la inspección de toda clase de terrenos y bienes inmuebles, obras e instalaciones que radique en el término municipal de Santa Elena de Jamuz para comprobar el exacto cumplimiento de las condiciones exigibles anteriormente señaladas.



**Ayuntamiento
Santa Elena de Jamuz**

TÍTULO II.-LIMPIEZA DE TERRENOS URBANOS Y CONSERVACION DE CERRAMIENTOS Y FACHADAS

CAPÍTULO I.- DE LA LIMPIEZA DE TERRENOS URBANOS

Artículo 4.

- 1.-Queda prohibido tirar, arrojar o depositar basura, escombros, residuos sólidos urbanos o de cualquier naturaleza en terrenos urbanos, sen de propiedad pública o privada.
- 2.-Los propietarios de terrenos urbanos deberán proceder a su limpieza.
- 3.- En los supuestos en los que recaiga en persona distinta el dominio directo y útil del terreno, tales obligaciones serán exigibles al titular del domino útil.

CAPÍTULO II.- DE LA CONSERVACION DE CERRAMIENTOS

Artículo 5.

Los terrenos que se encuentren vallados, en todo o en parte, con cerramientos de adobe o tierra de los que, por efectos del tiempo y de la erosión que en los mismos provocan los elementos climatológicos, se producen desprendimientos hacia las vías públicas o espacios libres públicos, deberán restaurarse por sus propietarios para evitar que dichos desprendimientos se sigan produciendo. Dichos cerramientos habrán de disponer en su parte supero de cornisas u otros elementos cerámicos para evitar el derrumbamiento de las tierras por efecto de las lluvias.

CAPÍTULO III.- DEL ESTADO DE LAS FACHADAS DE LOS INMUEBLES Y DEMÁS ESPACIOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.

Artículo 6.

Los propietarios de bienes inmuebles están obligados a mantener las fachadas, cornisas y aleros de los mimos, y de los demás espacios visibles desde la vía pública en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público, según su destino, acometiendo las obras que sean necesarias para conservar o reponer dichas condiciones.

Artículo 7.

En cualquier caso, y en orden a garantizar la seguridad y ornato públicos, los propietarios de inmuebles, cerramientos de terrenos, tapias y cualesquiera otros elementos constructivos que se encuentren en estado ruinoso, deberán proceder a su total derribo, salvo en los caso en que el estado de aquellos permita su rehabilitación, en cuyo supuesto podrán optar por llevar a cabo su demolición o bien su restauración.



**Ayuntamiento
Santa Elena de Jamuz**

TITULO III.- ÓRDENES DE EJECUCION Y CONSECUENCIAS DE SU INOBSERVANCIA

CAPITULO I.- DE LAS ORDENES DE EJECUCION

Artículo 8.

El Alcalde del Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

- a) La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos
- b) La conservación, limpieza y reforma de los cerramientos existentes y fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza de terrenos urbanos.
- c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:
 - 1º Que produzcan un riesgo par la seguridad de personas o bienes.
 - 2º Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.
 - 3º Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.

CAPITULO II.- DEL PROCEDIMIENTO DE LAS ORDENES DE EJECUCION

Artículo 9.

1.-Las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos de la Diputación provincial de León, si fuese necesario. Así como del órgano competente en materia de patrimonio cultural cuando afecte a un Bien De interés cultural declarado o en proceso de declaración, salvo que hubiere peligro en la demora, con la advertencia de posible imposición de multa coercitiva y/o ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento a costa del afectado, en caso de incumplimiento de lo ordenado, todo lo cual será notificado al mismo.

2.- Las órdenes de ejecución deberán detallar con la mayor precisión posible las obras a ejecutar para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación legalmente previstos, o para su adaptación a las condiciones del ambiente, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.



**Ayuntamiento
Santa Elena de Jamuz**

**CAPITULO III- CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENES DE EJECUCIÓN Y
CONSECUENCIAS DE SU INOSEVANCIA**

Artículo 10.

1.- Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.

2.- Las órdenes de ejecución eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos de uso de suelo que constituyan su objeto. Los propietarios quedarán, no obstante, obligados a presentar en el Ayuntamiento declaración de las obras que van a llevar a cabo a los efectos de la aplicación de las Ordenanzas reguladoras del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, y de las tasas por licencia urbanísticas.

3.- Durante el plazo de ejecución de las órdenes, los propietarios obligados pueden:

- a) Proponer alternativas técnicas que garanticen el cumplimiento del objeto de la obra.
- b) Solicitar la declaración de ruina
- c) solicitar razonadamente la concesión de una prórroga
- d) Solicitara las ayudas económicas a que tengan derecho según el régimen de protección del inmueble.

3.- En los casos citados en las letras a) y b) del apartado anterior se suspende el cómputo del plazo para la ejecución de la orden, que se reanuda a partir de la notificación de la resolución por la que se acepte o rechace la propuesta o solicitud.

Artículo 11.

1.- Cuando exista peligro inminente de daños a personas o bienes, las órdenes de ejecución deben cumplirse de modo inmediato, adoptando las medidas que sean necesarias, en la forma en que se determine en las propias órdenes, pero sin que ello pueda implicar en ningún caso la demolición, ni siquiera parcial, de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.

2.- Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de éstos, apeos, apuntalamientos, demoliciones u otras análogas, debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínimo.

3.- Las obras y demás actuaciones señaladas en las órdenes de ejecución deben realizarse con cargo a los propietarios de los inmuebles, salvo cuando su importe supere el límite del deber de conservación definido en el artículo 19/2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (50% del coste de reposición del inmueble), correspondiendo, en tal caso, el exceso al Ayuntamiento.

4.- En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación y/o rehabilitación que se ordenen para los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará, en lo que se refiere a las condiciones de ejecución de las mismas, a lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Artículo 12.

1.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria a costa del obligado o la imposición al mismo de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación, previo apercibimiento al interesado.



Ayuntamiento Santa Elena de Jamuz

2.- Las multas coercitivas podrán imponerse hasta lograr la total ejecución de lo supuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% del valor de las obras ordenadas. El importe acumulado de las multas no podrá superar el límite del deber de conservación al que se refiere el apartado 3 del artículo anterior.

3.- Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas por el incumplimiento de las ordenes de ejecución y son compatibles con las mismas.

4.- Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, se harán efectivas mediante el procedimiento administrativo de apremio, si requerido el obligado, no se hicieran efectivos en los plazos señalados al efecto.

Artículo 13.

1.- En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, se llevará a cabo el realojo de los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible, corriendo el coste de dicho realojo por cuenta del propietario de la finca.

2.- En el caso de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables al propietario de la finca o a sus ocupantes, éstas hubieran de paralizarse, el aumento del coste de los medios auxiliares será de cuenta del propietario de la finca.

3.- Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

TITULO IV.- INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 14.- Infracción urbanística.

Constituye infracción urbanística el incumplimiento de la orden de ejecución de las obras necesarias para mantener los solares y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, tal y como dispone el artículo 115 Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 347 y ss. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Real Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Artículo 15.- Sanciones.

Las infracciones a las que se refiere el artículo anterior, serán sancionadas con multa de 150, 25 euros a 6.010, 12 euros, en función de la gravedad de los hechos constitutivos de la misma, conforme establece el artículo 117 Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 352 y ss. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Real Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Artículo 16.- Responsables de los incumplimientos de las órdenes de ejecución.

Del incumplimiento de las órdenes de ejecución relativas a restauración de fachadas o cerramientos, serán responsables los propietarios de los inmuebles, y del incumplimiento de las órdenes de ejecución de la



Ayuntamiento Santa Elena de Jamuz

limpieza de terrenos y solares por razones de salubridad, higiene y ornato, serán responsables las personas que tengan el dominio útil.

Artículo 17.- Potestad sancionadora..

1.- La Potestad sancionadora se ajustará a lo establecido en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora aprobado por Real Decreto 1378/93 de 4 de agosto, con las precisiones establecidas en el artículo 117,5 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 357 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero.

2.- El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la ley 7/85 del 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en su caso se aplicarán las sanciones establecidas en la presente Ordenanza.

TITULO V.- RECURSOS

Artículo 18.

Las resoluciones dictadas por la Alcaldía relativas a órdenes de ejecución, pondrán fin a la vía administrativa. Contra ellas cabrá interponer potestativamente recurso de reposición ante la propia Alcaldía, en el plazo de un mes, o bien directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de León, en el plazo de dos meses, computados ambos plazos a partir del siguiente al de la notificación de la correspondiente resolución.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.-

Pozos en el Municipio. Todos los titulares de pozos dentro del casco urbano y fuera del mismo, por motivos de seguridad, deben proceder a taparlos o si sus dimensiones no permiten taparlo a vallarlos, teniendo de plazo para ello hasta el día 1 de mayo del 2006. En caso de incumplimiento de esta obligación se procederá de la forma prevista en el artículo 12 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor trascurrido del plazo de quince días hábiles desde el día siguiente a su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, , conforme dispone el artículo 70/2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril , Reguladora de las Bases del Régimen Local, . en relación con el artículo 65/2 de la citada Ley, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Santa Elena de Jamuz a 12 de diciembre de 2005.

EL ALCALDE,

Fdo. Jorge Fernández González

DILIGENCIA: Para hacer contar que la presente ordenanza ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 16 de diciembre de 2005.

Santa Elena de Jamuz a 16 de diciembre de 2005.

LA SECRETARIA

Fdo: M^a José López Robles