

# Administración Local

## Ayuntamientos

### CHOZAS DE ABAJO

Transcurrido el plazo de exposición pública del acuerdo del Ayuntamiento de Chozas de Abajo, referido a la aprobación provisional de la [Ordenanza municipal reguladora de limpieza de vías públicas y otros solares y protección de pozos](#) en Chozas de Abajo, sin que se haya presentado ninguna reclamación, y una vez transcurrido el plazo de exposición pública, dicho acuerdo se eleva a definitivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 y 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local, publicándose el texto íntegro de la Ordenanza, con el siguiente tenor literal:

#### ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA DE VÍAS PÚBLICAS Y OTROS SOLARES, Y PROTECCIÓN DE POZOS

Capítulo I: disposiciones generales.

##### *Preambulo.*

Hacer del municipio de Chozas de Abajo, desde el punto de vista urbanístico más atractiva y más sostenible, no solo es una responsabilidad del Ayuntamiento sino que se trata de una responsabilidad conjunta de las Administraciones y de los propietarios de los inmuebles.

Es conocido por todos, el problema existente con numerosos solares que se encuentran en el término municipal en un estado mejorable de limpieza y salubridad, proyectando no solo una mala imagen sino que contribuye también a que existan otros riesgos añadidos.

Efectivamente, esta situación deviene, en parte, del estado en que se encuentran determinados solares, terrenos y construcciones, con vallados inexistentes o en pésimas condiciones y que requieren de actuaciones necesarias en orden a su mantenimiento, correcto estado y ornato.

La preocupación ciudadana, reclamando una actuación municipal contundente y sostenida en el tiempo en materia de disciplina urbanística, requiere de la aprobación de un instrumento efectivo y de general aplicación en el término municipal, como lo es la presente Ordenanza, que se aprueba en uso de la potestad reglamentaria y de autoorganización atribuida a los municipios por el artículo 4.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sin más intención que la mejora del grado de limpieza en el municipio de Chozas de Abajo, dando respuesta al mismo tiempo a una demanda ciudadana y a una aspiración de hacer más sostenible nuestro municipio.

En cuanto a medidas de protección de pozos, por todos es también conocida la preocupación existente dado que siguen existiendo pozos sin protección alguna, o la que tienen no es la adecuada ni conforme a la normativa.

Dichas protecciones es una obligación de los propietarios y/o titulares de los mismos. Ante todo se debe aplicar el sentido común para evitar daños a personas, animales así como posibles contaminaciones.

Teniendo en cuenta que, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán destinarlos a usos que no estén prohibidos por las leyes o el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

Igualmente el artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece el deber de conservación que tienen los propietarios de bienes inmuebles, debiendo mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones. Asimismo, que según lo dispuesto en el artículo 106 de dicho cuerpo legal, en relación con el 319 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligaran a los propietarios de bienes inmuebles a realizar entre otras, las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8 antes citado.

Es por ello, y para garantizar una adecuada y eficaz protección a las personas y animales que transiten por las vías públicas, por lo que se redacta la presente Ordenanza en cuanto también relativa a la seguridad y por ello la protección, tapados y vallados de dichos pozos.

La Ordenanza, en suma, recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y pozos de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato además de adoptar las medidas tendentes a la conservación de dichas condiciones.

Es por lo expuesto por lo que se elabora la presente Ordenanza fiscal reguladora de la limpieza de vías públicas y otros solares, y protección de pozos.

*Artículo 1.-* La presente Ordenanza se dicta, elabora y se aprueba en base a las facultades concedidas a las Entidades Locales por los artículos 25, 139, 140 y 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo preceptuado en los artículos 8, de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y 14 (Deberes urbanísticos de los propietarios de bienes inmuebles), 19 (Deber de conservación) y 319 (Órdenes de ejecución) del Decreto 22//2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y demás disposiciones de aplicación.

*Artículo 2.-* Por referirse a aspectos sanitarios, de seguridad y puramente técnicos, esta Ordenación tiene la naturaleza de Ordenanza de construcción o de "Policía urbana", no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, pudiendo subsistir con vida propia al margen de los planes urbanísticos.

*Artículo 3.-* A los efectos de aplicación de esta Ordenanza, tendrán la consideración de solares:

1.- Cualquier terreno situado en suelo urbano o apto para urbanizar, aunque carezca de todos o algunos de los servicios urbanísticos imprescindibles para su conceptualización como solar.

2.- Igualmente tendrán la consideración de solar aquellos terrenos que, por cualquier motivo, sean inverificables y los que no tengan concretada su ordenación, así como aquellos que por su proximidad al suelo urbano sean asimilables.

3.- Las superficies de suelo urbano que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril de 1999 y los establecidos por las normas urbanísticas municipales de Chozas de Abajo.

4.- En cuanto a los pozos, será en los que se ubiquen tanto en suelo urbano como rústico.

Capítulo II. De la limpieza de solares.

*Artículo 4.-* El Ayuntamiento, a través del órgano competente, ejercerá la inspección de las parcelas, las obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de la presente Ordenanza.

*Artículo 5.-* Queda terminantemente prohibido tirar, arrojar o depositar basuras, escombros, neumáticos, mobiliario, electrodomésticos, restos vegetales, materiales de deshechos, aceites, grasas y cualquier otro tipo de residuo o desperdicios sólidos en solares, parcelas y espacios libres, tanto de titularidad pública como privada.

*Artículo 6.-* Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja las basuras, residuos o vertido de líquidos a los solares y parcelas, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

Los solares y parcelas deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Asimismo los cierres de los solares ubicados en terrenos urbanos deberán respetar, en todo momento, una correcta seguridad a viandantes, animales y bienes materiales a la vez que no deben ser motivo de desprendimientos de tierra u otros materiales a la vía pública. En caso de cierres o parte de cierres existentes que puedan ser motivo de peligros u desprendimientos, estos deben ser reparados y si así no se hiciese será demolido o ejecutada su reparación por encargo del Ayuntamiento y su propietario estará a lo dispuesto en el capítulo V, infracciones y sanciones.

Los propietarios están obligados a impedir la acumulación de vegetación seca de los solares o parcelas y, en su caso, aclarar la masa arbolada existente en los mismos.

Todas las fincas, parcelas y solares incluidos en esta Ordenanza deberán estar adecuadas en todo momento y para ello se autoriza su mantenimiento en forma de siegas, desbroces, aradas u otros medios.

Siempre antes del 15 de junio de cada año, los solares deberán estar sin malezas, vegetación u otros y en unas condiciones óptimas que garanticen la total seguridad en caso de incendios.

Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año, mediante bando, para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente Ordenanza, dando los plazos perentorios que se estimen oportunos.

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

De conformidad con lo establecido en la normativa urbanística los propietarios de solares y construcciones situados en el término municipal, sin perjuicio de los deberes establecidos para

cada clase de suelo, están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, evitando que suponga un peligro para la seguridad pública, ocasionar fuego o riesgo de daños a terceros o de servir de reclamo a cualquier especie animal potencialmente causante de molestias o peligros para la salud y seguridad.

*Artículo 7.- Árboles, ramas y hojas.-* Cuando un árbol corpulento amenazase caerse de modo que pueda causar perjuicios a los transeúntes de la vía pública u otros bienes materiales de terceras personas, el dueño del árbol está obligado a arrancarlo o retirarlo en el plazo que se le otorgue por la autoridad municipal. El incumplimiento de esta obligación será motivo para la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, realizándolo a su costa, y además será objeto de sanción conforme a lo determinado en esta Ordenanza.

Si las ramas de los árboles, setos u otras vegetaciones se extienden sobre la vía o jardines públicos de forma que las hojas o frutos caigan en dichos lugares públicos, el dueño de estos deberá cortar o podar las ramas que sobresalgan, a requerimiento del Ayuntamiento en el plazo que se indique. El incumplimiento de esta obligación será objeto de sanción conforme a lo determinado en esta Ordenanza. Además podrá ser objeto de ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, realizándolo a su costa. En el caso de que las ramas perjudiquen las farolas o cables del alumbrado público, se actuará de conformidad con los apartados anteriores.

*Artículo 8.- Procedimiento.*

1.-El Ayuntamiento, a través del órgano competente, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada o de las diferentes Juntas Vecinales, previo informe de los servicios técnicos o las autoridades dictará resolución señalando las deficiencias existentes en los solares, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando el plazo para su ejecución, entre diez y quince días. En la resolución, además, se requerirá al propietario o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada.

Si tras la demolición de una edificación quedasen los escombros en situación que entrañe peligro o en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público inadecuado, la Alcaldía dará la correspondiente orden para su adecuación, otorgando el plazo anterior.

Cuando se ejecuten demoliciones u otras obras deberá tenerse en cuenta no dañar el suelo de vías públicas y aceras. En caso contrario deberá ser reparado en el acto y si así no se hiciese, la Alcaldía dará la correspondiente orden para su adecuación sin perjuicio de lo estipulado en el capítulo V, infracciones y sanciones.

2. Transcurrido el plazo concedido y tras no cumplir el comienzo de la ejecución en el plazo de 48 horas o sin que el propietario haya propuesto alternativas técnicas e instado razonadamente una prórroga, la cual debe ser aceptada o denegada por el Ayuntamiento, el Alcalde u órgano competente ordenará su ejecución, con cargo al propietario, y con imposición de multa con arreglo al procedimiento sancionador, tramitándose conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo en vigor que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado, a través de procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en el artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común vigente. La multa y demás gastos derivados de dicha ejecución subsidiaria serán exigidos mediante el procedimiento de apremio previsto en el Reglamento General de Recaudación y de acuerdo estipulado en el capítulo V, " infracciones y sanciones.

Capítulo III. De las medidas de protección de los pozos.

*Artículo 9.-*

1. Los propietarios de terrenos de este término municipal en los que existan pozos, cualquier que sea su finalidad o destino y al margen de que los mismos sean o no aprovechados para uso alguno, deberán mantenerlos en las condiciones que se señalan en los dos números siguientes de este artículo.

2. Cuando el dominio del pozo pertenezca a una persona y su uso o disfrute a otra distinta por el título que fuere, la obligación recaerá sobre esta última en tanto el expresado título se mantuviere, cuando el dueño no lo haga.

3.-En los supuestos de inmuebles sobre los que pesen herencias aún no partidas y adjudicadas, bastará con notificar, mediante las vías legalmente establecidas, a uno de los herederos conocidos, considerándose a dichos efectos como representante de la comunidad hereditaria

4. Los pozos deberán estar:

a) Cubiertos o vallados adecuadamente en todo su perímetro, sin perjuicio de que durante su uso pueda ser retirada parcialmente la instalación mencionada, en cuyo caso deberá permanecer en las proximidades una persona responsable.

b) Si el cierre del pozo es de muro, este deberá de tener una altura mínimo de 1,10 metros de altura del nivel del suelo y aconsejable proteger el total de la circunferencia con malla de hierro u otros materiales, de grosor suficiente y que garantice caídas accidentales.

c) Asimismo se permite el tapado de la circunferencia total del pozo y/o el sellado o cegado definitivo de los pozos que no se utilicen, con materiales que garanticen la seguridad de los ciudadanos.

5.- Los ventanos o respiraderos de las bodegas deberán cumplir con la normativa vigente al respecto y en todo caso deberán estar en todo momento visibles y desprovistos de malezas que los oculten y garantizar que se impida la caída de personas o animales por dichos respiraderos.

*Artículo 10.*— Las actuaciones señaladas en el artículo anterior, y llevadas a cabo para garantizar una correcta seguridad en cuanto a los pozos se refiere, deberán ser solicitadas al Ayuntamiento de Chozas de Abajo, para su conocimiento, y las mismas estarán exentas del pago de tasas por las obras llevadas a cabo.

*Artículo 11.*— Los propietarios de terrenos en los que se encuentren ubicados pozos sin protecciones habrán de adoptar las medidas antedichas dentro de plazo máximo de los cuatro meses siguiente a la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

*Artículo 12.*— Procedimiento.

1. Transcurrido el plazo indicado en el artículo anterior, el Sr. Alcalde u órgano competente de oficio o a instancia de cualquier interesado o a través de la colaboración de las Juntas Vecinales, ordenará la ejecución de la instalación señalada en el art. 8 de esta Ordenanza, previo informe de los servicios técnicos municipales y oído el propietario, indicando en la resolución los requisitos y plazo de ejecución de la misma, que no excederá de un mes contando desde la fecha de su notificación.

2. La orden de ejecución implica la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada y está sujeta al impuesto municipal sobre construcciones, instalaciones y obras.

3. Transcurrido el plazo concedido en la meritada resolución sin que se hubieren ejecutado las obras ordenadas, se incoará el correspondiente expediente sancionador conforme a lo preceptuado en el art. 8 de esta Ordenanza.

Capítulo IV. Responsabilidad patrimonial.

*Artículo 13.*

1. Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza se entienden establecidas sin perjuicio de que la responsabilidad patrimonial por daños que pudieran acaecer a consecuencia de su incumplimiento, serán exclusivamente imputables a los propietarios de los terrenos o instalaciones de referencia, de conformidad con el régimen establecido en esta materia en el derecho privado y sin que pueda imputarse al Ayuntamiento responsabilidad alguna en esta materia.

2. Cuando se trate de obligaciones colectivas tales como uso, conservación y limpieza de zonas comunes, etc., la responsabilidad será atribuida a la respectiva comunidad de propietarios o habitantes del inmueble, cuando no esté constituida, y al efecto las denuncias se formularán contra la misma, o en su caso contra la persona que ostente su representación.

Capítulo V. Infracciones y sanciones

*Artículo 14.*— Infracciones.— Se consideran infracciones administrativas, en relación con las materias a que se refiere esta Ordenanza, los actos u omisiones que contravengan lo establecido en las normas que integran su contenido. Ello se establece para la adecuada ordenación de las relaciones de convivencia de interés local y del uso de sus servicios, equipamientos, infraestructuras, instalaciones y espacios públicos. A los efectos de la clasificación de las infracciones se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 140 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

No obstante lo anterior, las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, conforme se establece en el artículo siguiente.

*Artículo 15.* Se considerarán infracciones leves:

a) El mal estado de limpieza de los terrenos, por motivo de existencia de vegetación espontánea y/o desniveles, pero este se halle correctamente vallado conforme a la normativa.

b) La colocación de elementos de la obra (materiales, maquinaria, andamios, contenedores... ) fuera de los lugares autorizados o que no cuenten con autorización para ocupación de vía pública.

c) El acopio de materiales de obra fuera del recinto vallado.

*Artículo 16.* Se considerarán infracciones graves:

- a) La reincidencia de infracciones leves.
- b) El mal estado de limpieza de los terrenos por motivo de existencia de vegetación espontánea y/o desniveles, sin que se halle correctamente vallado conforme a la Ordenanza.
- c) Arrojar cualquier tipo de residuo a los terrenos, ya sea por parte de la propiedad o de terceras personas.
- d) El abandono, vertido o eliminación incontrolado de cualquier tipo de residuo no peligroso, sin que se haya producido un daño o deterioro grave para el medio ambiente o se haya puesto en peligro grave la salud de las personas.
- e) Abandonar muebles o enseres en la vía o espacios públicos.
- f) Incumplir lo establecido en los arts. 5, 6, 7, 11 y sus concordantes, en una intensidad grave.

A los efectos de este artículo se considera reincidencia la realización de al menos otra infracción de la misma naturaleza de las recogidas en esta Ordenanza, en el término de un año, declarada como tal por resolución firme.

*Artículo 17.* Se considerarán infracciones muy graves:

- a) La reincidencia de infracciones graves.
- b) Abandonar cadáveres de animales en terrenos de dominio público.
- c) El abandono, vertido o eliminación incontrolados de residuos peligrosos.
- d) La caída o arrojado de materiales de construcción desde plantas superiores a la vía pública.

A los efectos de este artículo se considera reincidencia la realización de al menos otra infracción de la misma naturaleza de las recogidas en esta Ordenanza, en el término de un año, declarada como tal por resolución firme.

*Artículo 18.- Sanciones.*

Las multas por infracción de la presente Ordenanza podrán tener las siguientes cuantías:

Por infracciones leves: desde 1 € hasta 750,00 €.

Por infracciones graves: desde 751 € hasta 1.500,00 €.

Por infracciones muy graves: desde 1.501 € hasta 3.000,00 €.

El procedimiento sancionador será el establecido en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, siendo supletorio el Decreto autonómico de Castilla y León 189/1994, de 25 de agosto.

*Artículo 19.*

Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización, así como la reincidencia en la infracción.

Se considerarán como circunstancias atenuantes la ejecución de actuaciones que hayan reparado o disminuido el daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.

Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.

*Artículo 20. Reducciones y bonificaciones*

Se podrá aplicar una reducción del 50% en la cuantía de la sanción, cuando el responsable realice las actuaciones necesarias para cumplir los requerimientos en un plazo de diez días.

*Artículo 21.* Regulación de las sanciones por el incumplimiento de los artículos anteriores.

Los propietarios serán sancionados por el Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza, sin perjuicio de las acciones que correspondan conforme a derecho de los propietarios de los solares respecto a los infractores.

*Disposiciones adicionales.*

*Primera.-* En el plazo de un mes, a partir de la publicación definitiva de esta Ordenanza en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, se solicitará la colaboración de las Juntas Vecinales para que comuniquen los titulares de solares y su ubicación a los que el Ayuntamiento debe requerir para que procedan a lo establecido en los capítulos II y III.

*Segunda.-* En caso de no colaboración de las Juntas Vecinales en la identificación de titulares y propiedades afectados por esta Ordenanza, el Ayuntamiento procederá a su aplicación de oficio, a través de la información facilitada por los vecinos, concejales y/o personal municipal.

*Tercera.-* En lo no dispuesto por la presente Ordenanza se está a lo dispuesto en las normas indicadas en los artículos primero y segundo de esta y en las normas urbanísticas municipales vigentes en este Ayuntamiento.

*Cuarta.*- El borrador de la presente Ordenanza ha estado expuesto a consulta pública, desde el día 27 de mayo de 2020 hasta 22 de junio de 2020 en el portal web del Ayuntamiento de Chozas de Abajo, conforme lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas y recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente más afectados por esta Ordenanza.

*Disposicion final.* La presente Ordenanza, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 23 de junio de 2020, entrará en vigor con su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, una vez transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con el artículo 70.2 de la citada Ley, y comenzará a aplicarse al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Chozas de Abajo, a 25 de junio de 2020.-El Alcalde, Santiago Jorge Santos.

22563