



Ayuntamiento de Arrúbal

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO EN LOS TERRENOS, SOLARES Y EDIFICIOS DE ARRÚBAL

Exposición de motivos

El mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y de ornato público de los terrenos, solares y edificaciones se han convertido en una de las preocupaciones de la sociedad actual y del Ayuntamiento de Arrúbal, ya que constituyen un objeto primordial para conservar la estética general del Municipio, su tipología tradicional, el mantenimiento y la mejora de los valores del paisaje urbano y de su paisaje natural, y en definitiva de la imagen de la localidad de Arrúbal. Por todo ello, se ha considerado la oportunidad de elaborar una ordenanza que recogiese de forma más amplia posible el contenido del deber de conservación y el fomento de la misma.

Artículo 1º. Régimen Jurídico.

La presente Ordenanza se aprueba en virtud de las facultades concedidas a este Ayuntamiento por el artículo 84.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 2º. Finalidad.

El objeto de la presente Ordenanza es el cumplimiento de lo establecido en el artículo 197.1 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que establece que los propietarios de los terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Artículo 3º. Deber legal de los propietarios.

3.1 Condiciones de seguridad

Los terrenos y edificaciones deberán mantener sus elementos, cerramientos, cubiertas etc, estancas al paso de agua, contar con protección 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.

Las instalaciones, así como los elementos naturales como árboles, taludes etc, existentes en terrenos o edificaciones, deberán conservarse y mantenerse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.



Ayuntamiento de Arrúbal

3.2 Condiciones de salubridad

Los terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantener en buen estado las redes de servicio, las instalaciones sanitarias, las condiciones de ventilación y la iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Los terrenos y edificios y sus espacios libres se mantendrán con un grado de limpieza suficiente.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

3.3 Ornato público

Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 4º. Procedimiento y Orden de Ejecución

4.1 Procedimiento

De acuerdo con el artículo 197.2 de Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, los Ayuntamientos de oficio o a instancia de interesado y, en su caso, la Comunidad Autónoma de oficio, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos de los terrenos, urbanizaciones y edificaciones, con indicación de plazo de realización.

4.2 Informe técnico

Formulado el hecho, de oficio o a instancia de interesado, los servicios técnicos girarán visita de inspección del inmueble y emitirán un informe que constara de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados, así como, en su caso, de las medidas cautelares.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

4.3 Orden de ejecución

Emitido el informe técnico por el Ayuntamiento, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.



Ayuntamiento de Arrúbal

A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución a la Alcaldía para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico.

Se le apercibirá de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los servicios municipales o empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 198 de la LOTUR.

4.4 Ejecución subsidiaria.

1. Notificado a los interesados el acuerdo y comprobado su incumplimiento, los servicios técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto, si es necesario, con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

2. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

3. A la vista de este informe, la Alcaldía, acordará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria, ejecutando el Ayuntamiento las obras ordenadas por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado.

4. Conforme establece el artículo 98 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el importe de estos gastos, daños y perjuicios podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

5. Este acuerdo se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en periodo voluntario con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuara por vía de apremio.

4.5 Peligro inminente.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras.

4.6 Declaración de Ruina.

De acuerdo el artículo 199 de la LOTUR, cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:



Ayuntamiento de Arrúbal

Ruina económica: cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

Ruina estructural: cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

Ruina urbanística: cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento, bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Según el artículo 148 de las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja, Responsabilidad de los propietarios, la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

4.7 Proyecto técnico

1. Se exigirá proyecto técnico visado y dirección facultativa de las obras siempre que por sus dimensiones, volumen, complejidad o nivel técnico, y por existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo.

2. En las obras que no requieren proyecto técnico visado ni dirección facultativa de las obras, será preciso adjuntar croquis y una memoria descriptiva en la que se indiquen los materiales, cantidad y precio firmada por el promotor y el encargado de ejecutar la obra.

El solicitante se responsabilizará de que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar, mediante la firma de un documento de responsabilidad que se acompañará a la petición de licencia.

3. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y a ser posible dos juegos de fotografías del edificio antes de su demolición.

4. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes se procederá como en un derribo normal, con presentación de proyecto. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara a los efectos de presentación de documentos.



Ayuntamiento de Arrúbal

4.8 Infracción urbanística

Según el punto 4 del artículo 218 de la LOTUR, tipificación de las infracciones urbanísticas, el incumplimiento del deber de conservación está catalogado como una infracción leve, las cuales podrán ser sancionadas con multas de 300 € a 3.000 €.

Se considerará como circunstancia atenuante haber corregido la situación creada, y como agravante la desatención a los requerimientos efectuados por la Administración.

Artículo 5º. Limpieza y vallado de solares

5.1 Deber legal del propietario

De acuerdo con el artículo 197 de la LOTUR, Ley de Ordenación del Territorio y el Urbanismo de La Rioja, los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

5.2 Concepto de 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.

5.3 Limpieza de Solares

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

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

Igualmente se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes.

5.4 Vallado de solares

Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal, especialmente en suelo urbano consolidado.

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.

Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos

5.5 Características del vallado



Ayuntamiento de Arrúbal

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 establecida en el Plan General Municipal.

b) Los materiales a emplear serán los mismos que los establecidos para las plantas bajas y fachadas y se adecuarán en tonalidades y texturas a la zona. Se admite la piedra, el hormigón visto, el ladrillo caravista y los revocos acabados con pintura de tipo pétreo. Quedan prohibidos los cerramientos que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación o de inacabado.

c) En Suelo Urbano el cerramiento de la parcela a vía o espacio público será opaco y tendrá una altura mínima de 2,5 m.

La opacidad podrá reducirse al primer metro, y a partir de ahí se admitirán cierres vegetales y/o metálicos, previa justificación e informe favorable de la Corporación Municipal.

d) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.

e) 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

2. En los terrenos clasificados por el Plan General Municipal como suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado, únicamente se permitirán cerramientos de carácter pecuario, según lo establecido en el PEPMAN, Plan Especial de Protección del Medio Ambiente de la Rioja.

5.6 Condiciones tras un derribo

Cuando en una parcela se haya derribado la edificación existente, se procederá al vallado del solar resultante según las condiciones descritas anteriormente. Así mismo, y si la edificación lindaba con otras edificaciones, se procederá a revestir mediante materiales impermeables o hidrófugos la medianera que quede al descubierto.

Si existirá posibilidad de encharcamiento en los solares o de afecciones en edificios colindantes debido a las filtraciones de agua de lluvia, el propietario del solar sin edificar deberá realizar una recogida de aguas pluviales y canalizarla hasta la red municipal.

Disposición Final. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor tras su aprobación definitiva, una vez publicada íntegramente en el Boletín Oficial de La Rioja, una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación expresas.

En Arrúbal, a 10 de noviembre de 2014.- La Alcaldesa, M^a Nieves San Pedro



Ayuntamiento de Arrúbal

Aprobación definitiva BOR 141 14/11/2014
Entrada en Vigor desde el 14 de noviembre de 2014