



ORDENANZA REGULADORA DEL MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS PRIVADOS EN SUELO URBANO RESIDENCIAL DE ALTSASU/ALSASUA

(BON nº 59, 23 de marzo de 2022)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el mantenimiento de los espacios de titularidad privada, tanto de uso privativo como de uso público que se encuentran ubicados en suelo urbano residencial del término municipal de Altsasu/Alsasua.

La regulación de los espacios privados de uso privativo (terrenos y solares) tiene como fundamento la necesidad de habilitar un instrumento jurídico ágil y eficaz que sirva para mejorar el grado de ornato y limpieza de los citados espacios y por extensión del conjunto del municipio. Así la presente Ordenanza recoge y desarrolla la obligación de la propiedad de estos espacios de mantener los mismos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad establecidas en la legislación urbanística.

En lo que se refiere a los espacios privados de uso público, existe cierta indefinición en cuanto al alcance de las obligaciones de mantenimiento de dichos espacios, tanto por sus titulares como por el propio Ayuntamiento, circunstancia ésta que ha dado lugar a más de un conflicto o controversia. Así, partiendo de ejemplos regulatorios de otros Ayuntamientos y de la jurisprudencia y pronunciamientos de otras instituciones, se definen las obligaciones de la propiedad privada y del Ayuntamiento.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del mantenimiento de los espacios privados, tanto de uso privativo (terrenos y solares) como de uso público, en suelo urbano residencial de Altsasu/Alsasua.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de la presente Ordenanza se entenderá por:

- Solar: tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos del artículo 91 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



- Suelo urbano (se incluye la categoría consolidado y la categoría no consolidado): el suelo que reúna los requisitos determinados en el artículo 90 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Suelo no urbanizable: el suelo que reúna los requisitos definidos en el artículo 92 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Suelo urbanizable: el suelo que reúna los requisitos fijados en el artículo 93 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

TÍTULO I

ESPACIOS PRIVADOS DE USO PRIVATIVO EN SUELO URBANO RESIDENCIAL

CAPÍTULO I

Artículo 3. Obligación fundamental de conservación y mantenimiento.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85.1 b) del Decreto Foral Legislativo 1/2017 de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU), quien tenga la propiedad de toda clase de terrenos y solares situados en el término municipal, tendrá la obligación de mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Por referirse a aspectos de seguridad, salubridad y ornato público, es decir, de carácter meramente técnico, esta ordenanza tiene la naturaleza de ordenanza de policía urbana, no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, pudiendo subsistir con vida propia al margen de planes.

Artículo 4. Sujetos obligados.

Las obligaciones de limpieza y vallado determinadas en esta ordenanza recaerán en las personas propietarias de los terrenos y solares.

En los supuestos de terrenos y solares sobre los que pesen herencias aún no partidas y adjudicadas, bastará notificar a una de las herederas o herederos conocidos, considerándose a dichos efectos como representante de la comunidad hereditaria.



Artículo 5. Inspección municipal.

El Área de Urbanismo del Ayuntamiento ejercerá la inspección de los solares y terrenos del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

CAPÍTULO II

Limpieza de solares y terrenos

Artículo 6. Obligación de limpieza.

Los solares y terrenos 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. A su vez en estos solares y terrenos no estará permitido depositar material alguno con carácter permanente.

Artículo 7. Desbroce y limpieza.

La propiedad deberá mantener los terrenos y solares debidamente desbrozados, con eliminación de la capa vegetal y de aquellos materiales inflamables o susceptibles de provocar incendios, debiendo además velar por la recogida y eliminación de dichos materiales y cualesquiera otros depositados en los terrenos y solares.

Artículo 8. Prohibición de arrojar residuos.

Queda prohibido arrojar en los terrenos y solares, basura, escombros, mobiliario, materiales de desecho y, en general, desperdicios de cualquier clase.

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurre la persona que arroja basuras o residuos a las solares y terrenos, la persona propietaria de éstos está obligada a efectuar su limpieza.

Artículo 9. Cerramiento de los terrenos y solares.

Las personas propietarias deberán habilitar un vallado metálico opaco con una altura de al menos dos metros en todos los lados del terreno o solar que limiten con espacio de uso público.



CAPÍTULO III *Procedimiento*

Artículo 10. Aplicación de normas.

Las normas de procedimiento establecidas en la presente ordenanza son aplicables en el supuesto de limpieza y cerramiento de solares y demás terrenos regulados en la ordenanza.

Artículo 11. Incoación del expediente.

Los expedientes de limpieza total o parcial y cerramiento de solares y terrenos se incoarán de oficio por el Ayuntamiento, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

Artículo 12. Requerimiento individual.

Incoado el expediente por medio de Resolución de Alcaldía se requerirá a las personas propietarias la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza.

En dicha resolución se detallarán con precisión las actuaciones a ejecutar y el plazo para realizarlas. Durante dicho plazo la propiedad podrá proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho, en su caso.

El incumplimiento de la misma facultará al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta doce sucesivas por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 6.000 euros, hasta el límite del deber legal de conservación, al amparo de lo dispuesto en el art. 198 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

TÍTULO II **ESPACIOS PRIVADOS DE USO PÚBLICO EN SUELO URBANO RESIDENCIAL**

Artículo 13. Obligaciones de la propiedad privada.

En los espacios privados de uso público en suelo urbano residencial, corresponderá a las personas propietarias de este tipo de suelo:



- a) La conservación de los elementos estructurales del edificio (frente de las fachadas y techos de los porches).
- b) El mantenimiento de las redes de infraestructuras de saneamiento y evacuación de aguas pluviales y residuales hasta su conexión con la red general, así como la reposición de los elementos dañados (arquetas o sumideros).
- c) Las inversiones de renovación total del pavimento.

Artículo 14. Obligaciones del Ayuntamiento.

Corresponderán al Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua las siguientes obligaciones en los espacios privados de uso público en suelo urbano residencial:

- a) La limpieza del pavimento y del mobiliario urbano existente, con excepción de paramentos y techos (estos últimos en el caso de los porches).
- b) El servicio y mantenimiento del alumbrado público para una adecuada visión en las zonas de paso (farolas y puntos de luz del techo del porche si lo hubiere) y la reposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras...). Se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por la propiedad de la parcela.
- c) La reposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras...).
- d) Si existen jardines, las labores propias para un correcto mantenimiento, conforme a las reglas y estándares que se aplican en el resto del municipio.
- e) La reposición de los elementos del pavimento dañados que impidan utilizar adecuadamente la zona de paso a los viandantes, así como los elementos auxiliares de seguridad.
- f) Mantenimiento de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

Disposición Adicional.

Sin ánimo exhaustivo, tienen la consideración de espacios privados de uso público:

A) Las plazas ubicadas en:

- Altsasuko Auzoa - Larrainbide 1, 3, 5, 7.
- Avenida Pamplona 3, 5, 7, 9.

B) Los porches sitos en:

- C/ Intxaurreondo 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14.
- Plaza Baratzako Bide 2-4 - Travesía del Frontón 3.
- Plaza Zumalakarregi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.
- C/ Navarra 4, 6, 8, 10.
- C/ Navarra 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32.



Altsasuko Udala
Ayuntamiento de Alzasua
I.F.K. / C.I.F.: P-3101000-B

☎ 948 56 21 61

FAX 948 56 38 55

www.altsasu.net

altsasu@altsasu.net

✉ García Ximenez 36 - 31800

- Porche ubicado en calle Idertzagain correspondiente a inmuebles sitios en C/Erkuden 9 y C/Idertzagain 9 y 11.
- Porche ubicado en calle Idertzagain correspondiente a C/José María Ezkurra 12 y Urbasa 19.
- C/ San Juan 25-27
- C/ San Juan 31
- C/San Juan 33
- Porche ubicado en C/Alzania correspondiente al inmueble sito en C/Alzania 1-A
- C/ Isidoro Melero 9, 11.
- Camino San Pedro 3.

Dicha relación podrá ser actualizada por el Pleno del Ayuntamiento, a propuesta de la Comisión de Urbanismo, Vivienda, Obras y Servicios.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente norma.

Disposición final.

La presente ordenanza entrará en vigor una vez que se haya publicado íntegramente su texto en el Boletín Oficial de Navarra y haya transcurrido el plazo establecido para el ejercicio por la Administración del Estado o de la Comunidad Foral de Navarra de la facultad de requerimiento a las entidades locales en orden a la anulación de sus actos o acuerdos.