

ORDENANZA Nº 35

“ORDENANZA MUNICIPAL DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES DE CARCABUEY”

La presente ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos y las medidas tendentes a la conservación de dichas condiciones, establecidas en los artículos 21 y 245, de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (L.S.), y artículo 155, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, preceptos que constituyen su fundamento legal.

La ordenanza regula los requisitos materiales y formales necesarios para la limpieza y vallado de solares y el ornato de las construcciones. Se establece el sistema de la multa coercitiva como medio de ejecución forzosa para vencer la resistencia del propietario en el cumplimiento del deber legal de conservación y la ejecución sustitutoria como respuesta municipal frente a la total inactividad de aquél en orden al cumplimiento de sus deberes, y que, previa la oportuna dotación presupuestaria, pretende facilitar la ejecución de los trabajos por parte del Municipio, con la garantía del reintegro de los gastos que ello origine, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 93 y ss. de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por último, se recoge el procedimiento sancionador por infracción urbanística del deber de mantenimiento de la salubridad, seguridad y ornato públicos que corresponde a los propietarios de solares y edificaciones.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Deber legal del propietario.

1. En aplicación de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, la protección de la salubridad pública y la prevención de incendios son competencia de los Ayuntamientos.
2. Según lo establecido en el artículo 155 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
3. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Artículo 2. Concepto de solar.

1. A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por solar cualquier superficie situada en el término municipal que esté urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico municipal vigente en cada momento.

2. Igualmente, se equiparán a solar a los efectos previstos en estas ordenanzas, aquellos terrenos y espacios intersticiales o intermedios que, por cualquier motivo, no sean edificables, y aquellos otros que no tengan concretada su ordenación urbanística.

Artículo 3. Concepto de construcción.

La presente Ordenanza es de aplicación a las construcciones e instalaciones no declaradas en ruina ni susceptibles, previo los trámites reglamentarios, de recibir tal declaración, en las que sea necesario reponer sus condiciones preexistentes de ornato, seguridad y salubridad, mediante el adecentamiento, la reparación o la consolidación de los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad y/o a sus condiciones higiénico-sanitarias.

Artículo 4. Sujetos obligados.

Las obligaciones de limpieza, vallado, seguridad, salubridad y ornato públicos reguladas en la presente ordenanza corresponde en todo momento al propietario del inmueble. A tal efecto, se considerará propietario del inmueble a la persona física, jurídica o entidad de derecho público o privado que conste como tal en el Registro del Catastro Inmobiliario y, en su defecto, al que conste como tal en el Registro de la Propiedad.

Artículo 5. Inspección municipal.

1. El Alcalde, a través de la Policía Local, ejercerá la inspección de los solares, las construcciones y las instalaciones particulares del término municipal para comprobar el cumplimiento por los propietarios de las condiciones establecidas en la presente ordenanza, sin perjuicio de la asistencia de los Servicios Técnicos Municipales, cuando así se disponga por la Alcaldía.

2. Los miembros de la Policía Local, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de Agentes de la Autoridad.

Capítulo II. De la limpieza de solares.

Artículo 6. Obligación de limpieza.

1. Los solares deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o de 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, insalubridad o inseguridad.

Igualmente, se protegerán convenientemente o, en su caso, se eliminarán los pozos, zanjas, montículos, desniveles o cualquier otro accidente topográfico, instalación o construcción que en ellos existan y que no permitan el mantenimiento de las condiciones de salubridad y seguridad.

2. En cualquier caso, los propietarios de solares y terrenos deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza, adoptando cualesquiera medidas que resulten necesarias, en particular aquellas que eviten la proliferación de roedores,

insectos y malas hierbas mediante los tratamientos periódicos que resulten convenientes.

3. El cumplimiento de las obligaciones a las que se refieren los apartados anteriores corresponderá al propietario del solar o inmueble, sin perjuicio de la responsabilidad en la que pudieran incurrir quienes arrojen a los solares o inmuebles desperdicios, basuras, restos materiales o restos orgánicos.

Artículo 7. Autorización de usos provisionales y de interés público.

1. El Ayuntamiento podrá autorizar sobre los solares la realización de obras y usos provisionales con el fin de evitar el deterioro temporal de los mismos.

2. La autorización requerirá una resolución o acuerdo expreso del órgano municipal competente para la concesión de licencias, previa solicitud presentada por el interesado que deberá contener una memoria explicativa del uso u obra provisional que pretenda realizar, sin perjuicio de que los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales hagan constar en el informe que emitan al efecto la necesidad de que el interesado deba presentar otra documentación técnica necesaria y previa a la adopción del acuerdo o resolución que autorice los usos u obras provisionales.

3. En todo lo no previsto en los apartados anteriores, la autorización de usos y obras provisionales de regirá por lo dispuesto en la Normativa Urbanística de aplicación, en particular por lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y en las Normas de Planeamiento Urbanístico Municipal.

4. En cualquier caso, las autorizaciones para usos y obras provisionales deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad, no podrán ser invocadas para disminuir o exonerar al propietario de los deberes regulados en la presente ordenanza, ni darán lugar, en ningún caso, al derecho de indemnización de ningún tipo.

5. Asimismo, y con el fin de regular y mejorar el tráfico urbano y, concretamente, facilitar el aparcamiento de vehículos, el Ayuntamiento, con el consentimiento expreso de la propiedad de los solares y terrenos, podrá destinarlos para uso de aparcamiento público de carácter temporal en los términos previstos en el artículo 15.

Artículo 8. Prohibición de arrojar residuos.

1. Está prohibido arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de deshecho y, en general, desperdicios de cualquier clase.

2. Las sanciones por la infracción de esta prohibición serán sancionadas de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo V de la presente ordenanza.

Artículo 9. Comunicación a la Alcaldía.

1. A efectos de su debida constancia y de su control posterior, los propietarios de solares o inmuebles que pretendan realizar actuaciones de limpieza, seguridad, salubridad y ornato público estarán obligados a presentar un escrito ante el Ayuntamiento en el que

conste la actuación a realizar, la fecha de realización, la persona física o jurídica que realizará dicha labores, los medios materiales y los productos químicos o bacteriológicos que se utilizarán en dichas labores.

2. Transcurridos diez días desde la presentación del escrito por el interesado sin que el órgano competente del Ayuntamiento haya dictado una resolución o acuerdo en contra, se entenderá concedida la autorización.

Capítulo III. Del vallado de solares.

Artículo 10. Obligación de vallar.

1. Con el fin de impedir el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en los solares, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal. Por vallado de solar ha de entenderse obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, limitada al simple cerramiento físico del solar.

2. Dicha obligación es independiente de la obligación de instalar vallas de protección de cerramiento de solares como medida de seguridad cuando se ejecutan obras de nueva planta o derribo de construcciones, cuyas características dependerán de la naturaleza de cada obra en particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

Artículo 11. Reposición del vallado.

1. Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial.

2. La reposición, cualquiera que fuere su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente ordenanza.

Artículo 12. Características de la valla.

1. De forma general 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 que se fije con tal finalidad.

b) Deberá efectuarse mediante pared ciega de obra (bloque de hormigón, ladrillos o bloques cerámicos, etc.), con tratamiento de terminación similar al de fachada acabada (enfoscado, etc.), con una altura mínima de 2 metros y máxima de 2,20 metros.

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

d) 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 en estado decoroso.

2. En los terrenos clasificados por el planeamiento como suelo urbanizable sin desarrollar, el vallado se ejecutará mediante valla metálica diáfana en su integridad al menos en su perímetro recayente a suelo urbano. Tendrá una altura mínima de 1,60 metros y máxima de 2,20 metros.

En los suelos urbanizables desarrollados, el vallado será sobre la manzana resultante. En suelos urbanizables ordenados y desarrollados se podrá permitir, en casos justificados, un zócalo ciego de obra con una altura máxima de 60 cm.

Artículo 13. Alineación de vallado.

El señalamiento de una alineación para vallar será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar. Todo ello sin necesidad de expresa advertencia en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 14. Licencia para vallar.

Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos y recibirá la tramitación prevista en el planeamiento para licencias de obras menores.

Artículo 15. Exención de vallado y acondicionamiento de solares y terrenos para aparcamiento municipal.

1. Se podrán eximir de la obligación de cerramiento a los propietarios de aquellos solares que por sus características especiales, de situación y utilización, no resulte aconsejable a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

2. Con el fin de regular y mejorar el tráfico urbano y, concretamente, facilitar el aparcamiento de vehículos, el Ayuntamiento, con el consentimiento expreso de la propiedad de los solares y terrenos, podrá acondicionarlos para uso público de aparcamiento con carácter temporal, previo informe técnico de seguridad del terreno y necesidad de aparcamiento en la zona, y siempre y cuando las circunstancias así lo aconsejaren. En estos supuestos la propiedad quedará eximida de su obligación de vallado y del mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del solar mientras la misma se utilice para aparcamiento público por el Ayuntamiento, que será el responsable del cumplimiento de dichas condiciones.

3. El acondicionamiento temporal de terrenos privados para uso de aparcamiento público y la exoneración de vallado y mantenimiento de los mismos a sus propietarios se realizará mediante acuerdo o resolución del órgano competente de la Corporación.

Dicho acuerdo quedará supeditado al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

- La recuperación del uso y disfrute del solar por la propiedad se hará efectiva previa solicitud expresa de sus propietarios, con una antelación mínima de tres meses, plazo que dispondrá el Ayuntamiento para dejar libre de vehículos la parcela.

- El Ayuntamiento no adquirirá con dicho acuerdo ningún derecho sobre la parcela, salvo el de utilización temporal de la misma como aparcamiento público, en los términos de la presente Ordenanza.
- Una vez finalizado el uso de aparcamiento, la propiedad quedará sujeta a la obligación del vallado y mantenimiento de la parcela en los términos de la presente Ordenanza.

Capítulo IV. Del ornato de construcciones.

Artículo 16. Obligación de ornato.

Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

Artículo 17. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

1. Condiciones de seguridad.

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del 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.

2. Condiciones de salubridad.

Deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza suficiente.

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

3. Condiciones de ornato.

Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y, cerramientos de las construcciones deberán mantenerse decentadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, debiendo en todo caso, adaptarse y adecuarse a la normativa urbanística en vigor.

Artículo 18. Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

Cuando el deber de mantenimiento señalado en los artículos anteriores recaiga sobre un edificio fuera de ordenación se estará a la regulación que, para dicho régimen jurídico, establecen la legislación urbanística vigente y el planeamiento urbanístico municipal.

Artículo 19. Intervención municipal a través de licencia.

1. Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a solicitar la preceptiva licencia municipal para las obras u operaciones necesarias encaminadas a mantener aquellas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
2. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los datos y documentos que, según la magnitud de las obras u operaciones, sean necesarios para concretar y discernir la actuación urbanística.
3. Cuando la escasa entidad de las operaciones permita la aplicación de un procedimiento abreviado, se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de la presente ordenanza.

Capítulo V. Procedimiento incoado de oficio.

Artículo 20. Aplicación de normas.

Las normas de procedimiento establecidas en el presente capítulo son aplicables tanto al caso de limpieza y vallado de solares como al de ornato de construcciones.

Artículo 21. Incoación del expediente.

Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y de ornato de construcciones incoados de oficio se iniciarán mediante actuación documentada de los servicios municipales o por denuncia de cualquier interesado.

Artículo 22. Requerimiento individual.

- 1.- Incoado el expediente de oficio, y previo informe de los servicios técnicos municipales, por medio de Decreto de la Alcaldía-Presidencia se requerirá a los propietarios de solares y construcciones la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza. La resolución indicará los requisitos de ejecución y plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.
- 2.- La orden de ejecución supone la autorización municipal para la ejecución de la actuación ordenada, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica.

Artículo 23. Incoación de expediente sancionador.

1. Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de la actuación ordenada sin haber atendido al requerimiento, y sin perjuicio de la facultad de ejecución forzosa regulada en los artículos siguientes, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística, de conformidad con los principios y el procedimiento establecido en la normativa urbanística de Andalucía y la reguladora de la potestad sancionadora de las Administraciones Públicas.

2. Las sanciones que se impondrá por infracción de los deberes establecidos en la presente ordenanza consistirán en la imposición de una multa por importe fijo de 150'00 euros, incrementados en un importe del 10 por 100 del valor de las operaciones u obras que hubieran dado lugar a la imposición de la sanción, sin perjuicio de la obligación de ejecución de las mismas por la persona responsable para subsanar las deficiencias correspondientes.

Artículo 24. Ejecución subsidiaria municipal.

1. En el supuesto de que el interesado no hubiera cumplido el requerimiento, la Alcaldía dictará una resolución disponiendo la ejecución subsidiaria de la actuación, prevista en la Ley del Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas.

2. En caso de realización subsidiaria de los trabajos de limpieza y/o cerramiento o ausencia manifiesta de sus propietarios, será potestad del Ayuntamiento el derribo del cerramiento de los solares de propiedad privada cuando por motivo de interés público, se haga necesario tal derribo para lograr el acceso.

3. A tal efecto, los servicios técnicos municipales elaborarán un presupuesto de las actuaciones a ejecutar en el solar o construcción correspondiente (incluyendo además de los costos del derribo, los de reconstrucción de la parte del cerramiento afectado, en su caso). Este presupuesto deberá ser incluido en la resolución que disponga la ejecución forzosa, sin perjuicio de la inclusión de los plazos y trámites necesario para la actuación subsidiaria, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

4. El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal y se concretará, en su caso, en el Decreto que ordene la ejecución subsidiaria.

5. Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial de conformidad con lo dispuesto en la Ley de procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas.

Artículo 25. Abono de gastos por ejecución subsidiaria.

Los gastos originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de solares o de ornato de construcciones serán a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio.

El sujeto obligado deberá así mismo satisfacer la cuantía de la indemnización por los daños y perjuicios irrogados a la administración por su inacción o incumplimiento, que se determinarán previo informe técnico en el oportuno procedimiento contradictorio, con audiencia del interesado y tasación contradictoria en caso de disconformidad del promotor. La resolución establecerá el plazo para su abono. El interés de demora será el previsto en la normativa de Contratación de las Administraciones Públicas

Artículo 26. Multas coercitivas.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la Alcaldía podrá imponer multas coercitivas por importe del 5 % del valor de las operaciones u obras, con carácter mensual y por un periodo máximo de seis meses con el fin de que el interesado cumpla con las obligaciones reguladas en la presente ordenanza.

2. Las multas coercitivas serán independientes de las multas previstas en el artículo 23 y compatibles con ella.

3. La infracción de lo dispuesto en el artículo 8 de la presente ordenanza será sancionada con una multa de 120'00 euros.

Artículo 27. Bando recordatorio general.

En el periodo de Enero a Marzo de cada año, una vez terminada la actualización del censo o registro al que se refiere el artículo siguiente, la Alcaldía dictará un bando recordatorio a los vecinos de los deberes y obligaciones establecidos en la presente ordenanza.

Artículo 28. Creación del censo o registro de solares.

El Ayuntamiento procederá a la elaboración de un censo, con el objeto de incluir en él todos los solares existentes en suelo urbano, con descripción de su estado de conservación y del grado cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El censo de solares será actualizado con periodicidad anual.

Capítulo VI. Recursos.

Artículo 29. Ejecutividad e impugnación.

Los Decretos de la Alcaldía-Presidencia serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de que contra los mismos quepa la interposición de los correspondientes recursos.

Disposición Final.

La presente ordenanza, que consta de veintinueve artículos y una disposición final, entrará en vigor transcurrido el período de un año, contado desde la fecha de la publicación de su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; haciendo saber que la entrada en vigor de la presente ordenanza se producirá una vez transcurrido un año desde la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo dispuesto en su Disposición Final.

Carcabuey, 2 de Marzo del 2.016

El Alcalde

Fdo: Juan M. Sánchez Cabezuelo