

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE ALCAUDETE (JAÉN)

**2982** *Aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal de Limpieza y Vallado de Solares y Ornato de las Construcciones.*

#### Anuncio

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo Plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de la LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

«ORDENANZA MUNICIPAL DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES

#### INTRODUCCIÓN:

Los ciudadanos y sus representantes municipales son conscientes del insuficiente grado de limpieza de la villa que a veces se produce. Esta situación proviene, en gran parte, del lamentable estado en que se encuentran determinados solares y construcciones, con vallados inexistentes o en malas condiciones y con olvido, en las construcciones, de las operaciones necesarias en orden a su conservación y ornato. Todo ello determina la aparición de auténticos basureros con el consiguiente incremento de malos olores y la constitución de focos de infección con efectos muy negativos en el orden higiénico, sanitario y estético de la villa.

La preocupación de la ciudadanía es notable por las quejas verbales que trasladan a los miembros de la corporación y con escritos que se formulan al Ayuntamiento reclamando la actuación municipal en esta materia.

En consecuencia con lo anterior se hace necesario una intervención municipal encuadrada en la disciplina urbanística, mediante la creación de un instrumento jurídico valiente y eficaz, de aplicación general en el término municipal y en uso de la potestad reglamentaria y de autoorganización atribuida a los municipios por el artículo 4.1.a de la Ley de Bases del Régimen Local (LBRL), instrumento que emerge en forma de Ordenanza y Bandos para su ejecución con el ánimo de mejorar ostensiblemente el grado de limpieza de nuestro término municipal y en respuesta a la preocupación ciudadana en la materia.

La 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 y las medidas tendentes a la conservación de las mismas, establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por el Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, declarado vigente por la disposición transitoria segunda del Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se

aprueba en Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se estará a lo dispuesto en el art. 158 de la LOUA respecto a las órdenes de ejecución susceptibles de dictarse por incumplimiento de las obligaciones de los propietarios.

Dado el clima cálido que en nuestro municipio perdura durante gran parte del año, se hace necesario mantener las parcelas en suelo urbanizable y/o urbano cercanas a zonas habitadas, libres de material vegetal seco y con un debido mantenimiento preventivo, sobre todo de cara a las épocas del año como mayor riesgo que establece la normativa específica en prevención de incendios forestales.

Se incorpora la multa coercitiva como medio de ejecución forzosa para vencer la resistencia del propietario en cumplir el deber legal de conservación y la ejecución subsidiaria como respuesta municipal frente a la total inactividad de aquel, en orden al cumplimiento de sus deberes. Por último, se recoge el procedimiento sancionador por infracción urbanística.

#### CAPITULO I. - DISPOSICIONES GENERALES

##### ARTÍCULO 1.-DEBER LEGAL DEL PROPIETARIO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 158 de la LOUA y artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, los propietarios de solares y construcciones situados en terreno urbano consolidado del término municipal, están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

##### ARTÍCULO 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 las normas mínimas establecidas por el PGOU de Alcaudete y dotada de todos los servicios para poder edificar.

##### 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, adecentando, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad y a sus condiciones higiénico-sanitarias.

##### ARTÍCULO 4.-SUJETOS OBLIGADOS.

Las obligaciones de limpieza, vallado y ornato previstas en esta ordenanza recaerán, en el caso de separación del dominio directo y útil, en el titular del dominio útil. Para el supuesto de que los solares y/o construcciones estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el propietario.

Las reglas anteriores serán de aplicación, igualmente, a las personas jurídicas y a las entidades de derecho público.

##### ARTÍCULO 5.-INSPECCIÓN MUNICIPAL.

El Alcalde, a través de los servicios de inspección municipal, ejercerá la inspección de los

solares, las construcciones y las instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

CAPITULO II. - DE LA LIMPIEZA DE SOLARES

ARTÍCULO 6.-OBLIGACIÓN DE LIMPIEZA.

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

ARTÍCULO 7.-AUTORIZACIÓN DE USOS PROVISIONALES.

Al objeto de evitar el deterioro de los solares, el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos la implantación, previa su preparación, de usos provisionales, conforme a lo preceptuado en el PGOU de Alcaudete, señalándose el plazo máximo en que deberán cesar y las instalaciones que le sean inherentes demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse a su costa y bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

Las autorizaciones provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares (según lo definido en el Artículo 2) previstos en la legislación urbanística vigente.

ARTÍCULO 8.-PROHIBICIÓN DE ARROJAR RESIDUOS.

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

Sin perjuicio de las acciones legales que los dueños de los solares puedan ejercer contra los infractores, estos serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el capítulo V de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 9.-COMUNICACIÓN A LA ALCALDÍA.

Con carácter general, las operaciones de limpieza de solares deberán ser comunicadas a la Alcaldía, antes de su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control posterior.

CAPITULO III. - DEL VALLADO DE SOLARES

ARTÍCULO 10.-OBLIGACIÓN DE VALLAR.

En el suelo urbano consolidado, al objeto de impedir el vertido de residuos en los solares o parcelas, o impedir el libre paso de personas en casos en que suponga un riesgo, los propietarios deberán proceder al vallado de las mismas en este término municipal.

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, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

ARTÍCULO 11.-REPOSICIÓN DEL VALLADO.

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.

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

ARTÍCULO 12.-CARACTERÍSTICAS DE LA VALLA.

Para que un solar se considere vallado a los efectos de la presente ordenanza, se requiera que la valla reúna las siguientes características:

a) La valla se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de la alineación que se fije con tal finalidad y con las siguientes excepciones:

1.-Que parte del perímetro se encuentre ya cerrado por alguna pared o valla medianera, en cuyo caso se vallará el resto del perímetro.

2.-Que varios propietarios de solares colindantes se pongan de acuerdo para vallar el perímetro total de la unión de solares. El mismo caso se presentará para un propietario de varios solares colindantes.

b) Deberá efectuarse con fábrica de ladrillo ó bloques de hormigón hasta una altura mínima de 40 centímetros, completando hasta los 2'5 metros con tela metálica. No obstante lo anterior, se podrá efectuar el vallado entero con ladrillo o bloque de hormigón, pintado en color blanco y su acabado no deberá contener elementos punzantes o cortantes.

c) Deberá tener una puerta de acceso, de una anchura suficiente que permita el paso para la limpieza de la parcela, con características similares al resto de vallado.

ARTÍCULO 13.-VALLAS EN ÁREAS URBANAS DE EDIFICACIÓN AISLADA Y RETRANQUEADA.

Al objeto de conseguir una cierta calidad ambiental y visual en las áreas a las que se refiere el presente artículo, el vallado del frente de las parcelas edificadas tendrá una altura máxima de dos metros y medio, debiendo ser de fábrica opaca hasta una altura mínima de 40 centímetros. El resto de la altura de la valla deberá terminarse con celosía, rejas o cualquier otro cerramiento transparente.

ARTÍCULO 14.-VALLAS PROVISIONALES.

Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y situación en el entorno de la ciudad, quede acreditado la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la consecución de los fines perseguidos en la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar, para cualquier clase de terrenos, vallas opacas provisionales hasta su

edificación, con las características señaladas en el artículo 12.1, que deberá demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa y bajo las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad.

Las autorizaciones de vallas opacas provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares (de conformidad con lo señalado en el ARTÍCULO 2º), previstos en la legislación urbanística vigente.

#### ARTÍCULO 15.-ALINEACIÓN DEL VALLADO.

El señalamiento de una alineación para vallar será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para la edificación, por lo que el propietario 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 16.-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 la documentación necesaria, tal como título de propiedad y nota catastral y recibirá la tramitación prevista para licencias de obras menores.

### CAPÍTULO IV. - DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES

#### ARTÍCULO 17.-OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

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 18.-CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

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

##### 18.1.-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 los bienes.

18.2.-CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

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

Así mismo, se mantendrá tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza suficiente y se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

18.3.-CONDICIONES DE ORNATO.

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

ARTÍCULO 19.-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, establece la legislación urbanística vigente y el PGOU.

ARTÍCULO 20.-INTERVENCIÓN MUNICIPAL A TRAVÉS DE LICENCIA.

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.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación necesaria, tal como título de propiedad y nota catastral así como los documentos que, según la magnitud de las obras u operaciones, sean necesarios para concretar y discernir la actuación urbanística.

Cuando la escasa entidad de las operaciones aconseje un procedimiento abreviado, se estará a lo dispuesto en el Artículo 9 de la presente Ordenanza.

CAPITULO V. - PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 21.-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 22.-INCOACIÓN DEL EXPEDIENTE.

Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y de ornato de construcciones podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

ARTÍCULO 23.-REQUERIMIENTO INDIVIDUAL.

Incoado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales, por medio de Decreto de la Alcaldía 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.

La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica.

**ARTÍCULO 24.-INCOACIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR.**

Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de la actuación ordenada sin haber atendido al requerimiento y, sin perjuicio del uso de la facultad de ejecución forzosa regulada en los artículos siguientes, se incoará expedientes sancionadores por infracción urbanística, previos los trámites pertinentes de imposición de la correspondiente sanción.

Las sanciones consistentes en multas se ajustarán a lo establecido en el TÍTULO XI de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local; en el art. 127 a 138 de la Ley sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPA), así como el Decreto 1398/93, de 4 de agosto u otra normativa que, en materia de procedimiento sancionador se dicte, con carácter general, por la Administración del Estado o por La Comunidad Autónoma de Andalucía.

**ARTÍCULO 25.-EJECUCIÓN FORZOSA.**

En el caso de no haber dado cumplimiento al requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, delegable en la Presidencia, podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 98 de la LRJPA para proceder a la limpieza y vallado del solar o garantizar el ornato de una construcción.

A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias al solar o construcción afectados por la ejecución forzosa.

Incoado el procedimiento de ejecución forzosa, se notificará al interesado, dándole audiencia por plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el citado plazo.

La práctica del requerimiento regulado el Artículo 23 de la presente ordenanza y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalado en el párrafo anterior, podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

**ARTÍCULO 26.-RESOLUCIÓN DE EJECUCIÓN FORZOSA.**

Transcurrido el plazo de audiencia, por Decreto de la Alcaldía, se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza, vallado u ornato.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa, sin que sea estrictamente necesario, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente ordenanza, consultar antes de realizar la ejecución a tres empresas, si ello es posible, capacitadas para la ejecución de las obras u operaciones. 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.

ARTÍCULO 27.-COBRO DE GASTOS.

En armonía con lo dispuesto en el artículo 98.3 de la LRJPA, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de solares o de ornato de construcciones, serán a cargo de los sujetos obligados y exigibles por la vía administrativa de apremio.

ARTÍCULO 28.-REQUERIMIENTO GENERAL.

Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año, mediante el procedimiento de Bando, para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente ordenanza, dando los plazos perentorios que se estimen oportunos y otorgando los beneficios que se consideren convenientes.

ARTÍCULO 29.-MULTAS COERCITIVAS.

Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones y en uso del mecanismo previsto en el artículo 99 de la LRJPA, el Alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo, que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 60,01 €.

Las multas coercitivas serán independientes de la prevista en el Artículo 24 de la presente Ordenanza.

Serán sancionados, igualmente, previa el acta que al respecto levanten los miembros de la Policía Local o el personal funcionario debidamente habilitado, con multa de 60,01 € quienes infrinjan la prohibición establecida en el Artículo 8.

ARTÍCULO 30.-EJECUTIVIDAD E IMPUGNACIÓN.

Los Decretos de la Alcaldía serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de que contra los mismos se pueda interponer recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente Ordenanza, que consta de 30 Artículos y una Disposición Final. Entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, publicando su texto completo en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril».

Contra el presente acto, se podrá interponer recurso contencioso - administrativo, ante la Sala de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.