

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BEDMAR Y GARCÍEZ (JAÉN)

2022/1939 *Aprobación definitiva de la Ordenanza de Ornato Público para Decoro y Protección Medioambiental de Fachadas de Inmuebles.*

Edicto

Don Pablo Ruiz Amezcua, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Bedmar y Garcíez (Jaén).

Hace saber:

Que por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de junio de 2021, se aprobó inicialmente la modificación de la Ordenanza de Ornato Publico para Decoro y Protección Medioambiental en Fachadas de Inmuebles, por lo que conforme al art. 49 de la Ley 7/85 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local quedó expuesta al público a efectos de reclamaciones por plazo mínimo de 30 días, en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de 9 de julio de 2021 núm. 130 y en el Tablón de Anuncios.

No habiendo habido ninguna reclamación, la Ordenanza queda definitivamente aprobada. Contra este acuerdo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia con sede en Granada en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación íntegra de la misma en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén. Este es el texto de la misma:

ORDENANZA REGULADORA DE ORNATO PUBLICO PARA DECORO Y PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL EN FACHADAS DE INMUEBLES

Exposición de Motivos

Siendo los principales recursos con los que cuenta el municipio de Bedmar y Garcíez, el sector turístico y el sector agrícola, considerando que el municipio ha apostado por un desarrollo sostenible basado en la explotación de los recursos endógenos con los que cuenta, y en el respeto al medio ambiente, y visto el aumento de la degradación del entorno progresiva como consecuencia del mal estado de varias fachadas de edificios por falta de cuidado de sus propietarios y el impacto visual que ello provoca y en consonancia con la necesidad de preservar el medio ambiente y el urbanismo, se encuadra el deber de los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y urbanizaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como conseguir la máxima integración de las edificaciones, construcciones, instalaciones, etc., con el contexto y tipología tradicional del municipio que constituye un valor de interés público para el municipio. Por lo anteriormente expuesto es por lo que se considera conveniente adoptar medidas correctoras con técnicas y dispositivos de prevención y eliminación de efectos

perturbadores de la tipología tradicional del municipio y protección del paisaje para preservar uno de los valores fundamentales del municipio.

De conformidad con lo que determina el art. 84 y siguientes de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, 7/85 de 2 de abril, el art. 25.2.a) en cuanto a la competencia municipal en cuanto a urbanismo, planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística y conservación y rehabilitación de la edificación y artículo 55 y siguientes del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local aprobado por R.D.L. 781/86 de 18 de abril, 70.4 del ROF, aprobado por RD 2568/86 de 28 de noviembre, arts. 155 y 158 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y el contenido en la Ley 39/88 de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en cuanto a ordenanzas y bandos de buen gobierno, el Ayuntamiento establece a los efectos del cumplimiento del art. 155 de la LOUA y en cuanto a deber de conservación y rehabilitación de los edificios por parte de sus propietarios.

Dicha disposición establece:

Conservación y rehabilitación de la edificación. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 155. Deber de conservación y rehabilitación.

1. 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. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

En dicha obligación se incluye como medida de ornato público el decoro de las fachadas de los edificios que se hallan en mal estado.

El art. 158 establece:

Artículo 158. Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de

conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

Por todo ello se dicta esta ordenanza que cuenta con el siguiente articulado:

Artículo 1º. Ornato de Inmuebles.

A partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza no se concederá licencia de 1ª ocupación ni licencia de actividad o apertura a aquellos inmuebles cuyas fachadas y muros de cerramiento no estuvieran previamente enfoscadas y pintadas.

Artículo 2º. Fachadas.

A los efectos de la presente Ordenanza, se denominan fachadas a todos los parámetros de un edificio que puedan ser visibles desde cualquier punto del exterior, sea un espacio público o no, así como desde cualquier otro edificio, así como los muros de cerramientos de las parcelas y cerramientos provisionales de los solares. Cuando como consecuencia de las distintas alturas de los edificios o por cualquier otra causa, hayan de quedar paredes laterales o traseras al descubierto, les será de obligado cumplimiento las previsiones contenidas en la presente normativa.

Las fachadas de los edificios así como sus medianerías y paredes unidas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Todos los parámetros visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que estos sean recubiertos o blanqueados. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

En la composición de las fachadas se utilizarán sólo materiales tradicionales que no desentonen con los edificios antiguos que caracterizan el núcleo dentro del casco urbano.

Como regla general se señala el color blanco para el blanqueo de fachadas en el término municipal, evitando la generación de confusión de formas, texturas y colores.

Artículo 3º. Materiales.

Para el revestimiento exterior de las fachadas, se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra, puedan provocar el deterioro de la vía pública. Los materiales de revestimiento de las fachadas serán los precisos para el acabado de los cerramientos exteriores, ajustándose estos materiales a las normas urbanísticas aplicables.

El tratamiento de las fachadas deberá ser homogéneo, englobando el conjunto de edificio, adoptándose el ambiente en el que estuvieran situados los inmuebles.

Artículo 4º. Conservación.

Los propietarios de cualquier tipo de inmueble están obligados al mantenimiento y conservación de las fachadas; en caso contrario podrán ser requeridos en cualquier momento por este Ayuntamiento para que realicen las obras necesarias para el mantenimiento y conservación del ornato de los mismos, siendo de aplicación, en su caso, lo previsto en el artículo 6º, de la presente Ordenanza.

Todos los propietarios de viviendas con deficientes condiciones de ornato, están obligados a blanquear sus fachadas, para lo que se dictarán bandos por la Alcaldía o Concejal Delegado, dando un plazo para ello y requiriendo a los propietarios para que lo realicen.

Artículo 5º. Cerramiento.

a) Todos los solares deberán estar cerrados a la vía a los espacios públicos, con arreglo a las características y alineaciones establecidas en el planeamiento de aplicación y conforme a las previsiones contenidas en el artículo 3 de la presente Ordenanza.

El propietario está obligado al mantenimiento y limpieza de su solar, así como a la realización de su cerramiento.

b) La altura del cerramiento opaco puede llegar hasta los 2,20 mts. permitidos para un cerramiento de cualquier tipo, pues con ello se garantiza la intimidad y posible servidumbre de vistas desde el espacio público hacia el interior del solar o resto de parcela.

Artículo 6º. Ejecución forzosa.

Si a partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza, algún propietario incumpliera las obligaciones que le corresponden, el Ayuntamiento lo requerirá al efecto, dándole un plazo para que proceda a su ejecución plazo que estará en función de la magnitud de las obras a ejecutar.

En los supuestos de propietarios que siendo requeridos personalmente no ejecuten dichas medidas, el Ayuntamiento realizará el blanqueo corriendo todos los gastos con cargo al propietario dando un plazo para ello y requiriendo a los propietarios para que lo realicen.

b) El Alcalde, de oficio o a instancia de parte interesada, oído el titular responsable, dictará resolución indicando las deficiencias existentes en las fachadas, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y señalando plazo para su ejecución.

c) Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las medidas precisas, se requerirá al propietario para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no ser cumplida, conllevará el inicio de la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía art. 158 y Ley del Procedimiento Administrativo Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

d) Si requeridos para que hagan efectivo el pago de los costes ocasionados por el blanqueo, no lo realizan en plazo de un mes, el Ayuntamiento aprobará certificación de descubierto, que extenderá el Secretario y se trasladará al servicio de Recaudación de la Excma. Diputación para que tramite el procedimiento de apremio y en vía ejecutiva.

e) Aquellos que desobedeciendo lo ordenado en los bandos de la Alcaldía y requerimientos en orden a la realización de un servicio encaminado a la buena convivencia de los ciudadanos y al ornato y embellecimiento de la población, podrán ser sancionados dentro de los límites que establecen las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de la obligación de asumir los costes que ocasione el servicio que se les realice.

Será preceptivo el informe técnico que determine el alcance del incumplimiento de la obligación por el propietario y para efectuar cualquier tipo de valoración, como previo a la resolución de la Alcaldía.

Disposición Final.

La presente Ordenanza aprobada por el Pleno en sesión de fecha 28 de junio de 2021 entrará en vigor al día siguiente de su íntegra publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Bedmar y Garcéz, 6 de mayo de 2022.- El Alcalde-Presidente, PABLO RUIZ AMEZCUA.