

--ORDENANZA REGULADORA DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES, SEGURIDAD Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES.--

La presente Ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato y las medidas tendentes a la conservación de dichas condiciones, establecidas en los artículo 155 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo (RDU) preceptos que constituyen su fundamento legal.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo 1.- Se regulan el procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación, seguridad e higiene de solares sin edificar y de edificaciones, incluidas dentro del caso urbano, o parcela lindantes con el mismo hasta una distancia de doscientos metros alrededor.

Artículo 2.- Solares.

A los efectos de esta Ordenanza tendrán la consideración de solares:

- A) Las superficies de suelo urbano aptas para la edificación por estar urbanizadas conforme a lo preceptuado en la legislación urbanística aplicable.
- B) Las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no es susceptible de uso adecuado.

Artículo 3.- Sujetos obligados.-

Las obligaciones de limpieza, vallado, seguridad y ornato previstas en esta Ordenanza recaerán, en el caso de separación del dominio directo y útil, en el titular del dominio útil.

Y si los solares y construcciones estuvieran gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el propietario.

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

Artículo 4.- Inspección municipal.

El Alcalde, con la colaboración del Servicio Técnico municipal de urbanismo, 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.- LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES.-

Artículo 5.- limpieza.-

Los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, y desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea.

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

Artículo 6.- Prohibición de arrojar residuos.-

Está prohibido arrojar basuras o residuos de cualquier tipo en solares o espacios libres de propiedad pública y privada.

Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a Derecho a los dueños de los solares contra los infractores, estos serán sancionados por la alcaldía de conformidad con lo previsto en el CAPITULO IV, de la presente Ordenanza.

Artículo 7.- Obligación de Vallado de Solares.

Al objeto de impedir en los solares el depósito de basura, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes.

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 intervenida u autorizada por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

Artículo 8.- Características de la valla.-

1.-Para que un solar se considere vallado a los efectos de la presente Ordenanza, se requiere que la valla reúna las siguientes características:

- se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.
- deberá de efectuarse con fábrica de ladrillo o bloque, con una altura de dos metros y medios, salvo en zonas de edificación aislada en la que el cerramiento podrá resolverse: con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima, completados mediante protecciones diáfanas estéticamente acorde con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 centímetros. O bien por medio de cerramientos, que no formen parte de frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros no rebasen una altura de 2 metros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personal y animales.

2.-En los terrenos clasificados por el PGOU, como suelo no urbanizable y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva de instrumento de ordenación más específico que les afecte, únicamente se permitirán cerramientos mediante alambrada o vegetales del tipo usado comúnmente en la comarca, con una altura de dos metros y medio medida desde la rasante del terreno.

Artículo 9- Alineación del 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 10.- Licencia para vallar

Los propietarios de solares están obligados a solicitar al ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos y recibirá la tramitación prevista para licencias de obras menores.

CAPITULO III.-

DEL DEBER DE CONSERVACION Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES.-

Artículo 11.- 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 12.- Condiciones mínimas de seguridad salubridad y ornato.

1.-Condiciones de seguridad.-

Las edificaciones deberán mantener su cerramiento 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 las 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 cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2.-Condiciones de salubridad.-

Deberá 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.

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, medianeros, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Materiales: Se prohíbe el empleo en la fachada de materiales que supongan ruptura con el tratamiento tradicional de la ciudad, y en particular de todo tipo de azulejos y plaquetas similares. Se prohíben zócalos y aplacados de cualquier tipo.

Color: solamente se autoriza el color blanco, que tiene las edificaciones tradicionales.

CAPITULO IV.-PROCEDIMIENTO.-

Artículo 13.- Aplicación de normas.-

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

Artículo 14.-Incoación de expediente.-

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

Artículo 15.-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 forzosa 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.

Artículo 16.-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 expediente sancionador por infracción urbanística, con imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 50 % del valor de las operaciones u obras que fuese necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes.

Para graduar el porcentaje concreto de la sanción se estará a las reglas contenidas en el Reglamento de disciplina urbanística o disposición autonómica que lo sustituya.

Artículo 17.- Ejecución forzosa.-

En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía el Ayuntamiento, podrá usar la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 98 de la L-R.J.P.A, para proceder a la limpieza y vallado del solar o a garantizar el ornato y seguridad de una construcción.

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

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

La práctica del requerimiento regulado en el artículo 15 y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalado en el párrafo anterior podrán efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 18.- Resolución de ejecución forzosa.

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

El ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por si 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 adjudicación a tres empresas. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal y se concretará, en su caso en el Decreto que ordena la ejecución subsidiaria.

Cuando fuera procedente se solicitará a la autoridad judicial, la autorización que contempla el artículo 87.2 de la LOPJ.

Artículo 19.- Cobro de gastos.

En armonía con lo dispuesto en 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 del sujeto obligado y exigible por la vía de apremio administrativo.

Artículo 20.- Requerimiento General.-

Por la alcaldía podrá disponer de la práctica de requerimiento con carácter general en determinada época 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.

Igualmente, por la Alcaldía podrán dictarse Bandos recordatorios de los deberes y obligaciones establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 21.-Multas coercitivas.

Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento y uso de sus obligaciones y en uso del mecanismo previsto en el artículo 99 de LRJPA, el Alcalde podrá imponer multas coercitivas reiteradas por los lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 60,00 €.

Las multas coercitivas serán independiente de la prevista en el Artículo 16 y compatible con ella. Serán sancionados igualmente, con multa de 60,00 €, quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 6.

CAPITULO V.- RECURSOS.-

Artículo 22.- Ejecutividad e impugnación.

Los decretos de la Alcaldía –Presidencia serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicios de que contra los mismos cabe interponer recurso contencioso administrativo ante los tribunales de justicia competentes.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza que consta de veintidós artículos y una disposición final entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, publicada su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia y transcurrido el plazo previsto en el artículo 6.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Sanlúcar de Guadiana, a 14 de Enero de 2013.- EL ALCALDE: José Manuel Ponce Ojeda.