

ORDENANZA MUNICIPAL DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES, PARCELAS Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE EL RONQUILLO

INTRODUCCION

Los ciudadanos y sus representantes municipales son conscientes del deficiente 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 puntos de malos olores y la constitución de focos de infección con efectos muy perniciosos en el orden higiénico, sanitario y estético de los núcleos de población del municipio.

A la vista del panorama descrito se hace necesaria 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 de Régimen Local (L.B.R.L.), instrumento que emerge en forma de Ordenanza y Bandos para su ejecución con el ánimo de mejorar ostensiblemente el grado de limpieza y seguridad de solares y terrenos, 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 dichas condiciones, establecidas en los artículos 155 de la Ley de Ordenación de Andalucía (L.O.U.A.), y artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.), preceptos que constituyen su fundamento legal.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de solares y al ornato de las construcciones. Se configura la multa coercitiva como medio de ejecución forzosa para vencer la resistencia del propietario en cumplir el 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 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 L.R.J.P.A. Por último, se recoge el procedimiento sancionador por infracción urbanística.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Deber legal del propietario

De conformidad con lo establecido en los artículos 155 de la Ley de Ordenación de Andalucía (L.O.U.A.) y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.), los propietarios de terrenos y construcciones situados en el término municipal están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 2º. Conceptos de solar y parcela

A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por solar cualquier superficie situada en

el término municipal que esté urbanizada con arreglo a lo establecido por el Planeamiento General de Ordenación Urbana aplicable en el municipio de El Ronquillo.

Constituye por tanto la denominación de parcela todo aquél terreno en suelo urbano que no reúnan aún la condición de solar, y como mínimo los servicios y características establecidas en el Artículo 148.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3º. Ámbito material de aplicación

La presente Ordenanza es de aplicación a los solares y a las construcciones e instalaciones no declaradas en ruina ni susceptibles, previo los tramites reglamentarios, de recibir tal declaración, en las que sea necesario reponer sus condiciones preexistentes de ornato, seguridad v salubridad, adecentando, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad y a sus condiciones higiénico-sanitarias.

Artículo 4º. 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. Y si los solares y 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 5º. Inspección municipal

El Alcalde, a través de los servicios de inspección urbanística, 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.

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

CAPITULO II. DE LA LIMPIEZA DE SOLARES

Artículo 6º. Obligación de limpieza

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares y parcelas, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

Los solares y parcelas 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.

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

Artículo 7º. 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 señalándole 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 la concepción descrita en el artículo 1) previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 8º. Prohibición de arrojar residuos

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

Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a Derecho a los dueños de los solares contra los infractores, estos serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el capítulo V de la presente ordenanza.

Artículo 9º. Comunicación a la Alcaldía

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares y parcelas únicamente deberán ser comunicadas a la Alcaldía-Presidencia antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

CAPITULO III. DEL VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS

Artículo 10º. Obligación de vallar

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

Dicha obligación se configura independientemente de la que hace referencia a las vallas de protección encaminadas a cerrar los solares y parcelas 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 o con posterioridad, en el caso de que los promotores de dichas obras o instalaciones no las hubieran ejecutado.

Artículo 11º. 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 12º. 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:

- 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 con fábrica de ladrillo o bloque, con una altura de dos metros y medio.
- 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 PGOU como suelo no urbanizable y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del 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.

3.- En las parcelas objeto de la presente Ordenanza que no alcancen la consideración, el vallado de las mismas tendrá lugar mediante postes y cerramiento de simple torsión a altura mínima de dos metros y medio, con puerta de acceso adecuada al tránsito para evacuar posibles residuos y restos de obra, aplicándose lo establecido en el apartado 1º a la finalización de las infraestructuras básicas que le permitan la obtención de la condición de solar.

Artículo 13º. 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 máxima de un metro. El resto de la altura de la valla deberá terminarse con celosía, rejas o cualquier otro cerramiento transparente.

Artículo 14º. Vallas provisionales

Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y situación en el entorno de la población, 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 deberán 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 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 2), previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 15°. 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 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 los documentos y recibirá la tramitación prevista para licencias de obras menores.

CAPITULO IV. DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES

Artículo 17°. 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 18°. 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 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, medianeras, 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 P.G.O.U.

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 los datos y 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 parcelas, así como el 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-Presidencia o Resolución en Junta de Gobierno Local, en caso de delegación practicada a su favor, 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 indicara 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, exenta de tasas e impuestos, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica, cuando por su naturaleza sea exigible.

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 expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes de imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 10 al 20 por 100 del valor de las operaciones u obras que fuere 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 a la disposición autonómica que lo sustituya.

Artículo 25°. Ejecución forzosa

En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, podrá usar el medio de ejecución forzosa previsto en el artículo 98 de la L.R.J.P.A. para proceder a la limpieza y vallado del solar y parcela o a garantizar el ornato de una construcción.

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

Incoado el procedimiento de ejecución forzosa, atendiendo a lo establecido en los Artículos 95 al 99 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 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 plazo citado.

La práctica del requerimiento regulado en el artículo 23 y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalada en el párrafo anterior podrán 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 o Resolución de Junta de Gobierno Local se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenara, 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 adjudicación 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 o Resolución que ordene la ejecución subsidiaria, con cumplimiento de la normativa correspondiente del texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 91.2 de la L.O.P.J.

Artículo 27º. Cobro de gastos

En armonía con lo dispuesto en el artículo 98.3 de la L.R.J.P.A., 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 exigibles por la vía de apremio administrativo.

Artículo 28º. 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.

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

Artículo 29º. 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 L.R.J.P.A., el Alcalde o la Junta de Gobierno Local 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 y compatible con ella.

Serán sancionados, igualmente, previa el acta que al respecto levanten los miembros de los servicios de inspección, con multa de 60,01 € quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 8.

CAPITULO VI. RECURSOS

Artículo 30º. Ejecutividad e impugnación

Los Decretos de la Alcaldía-Presidencia y las Resoluciones de la Junta de Gobierno Local serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de que contra los mismos cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante los tribunales de justicia competentes.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza que consta de treinta artículos y una disposición final entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/185 de 2 de abril.