

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Fernán Núñez**

Núm. 6.666/2015

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de 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 REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE FERNÁN NÚÑEZ**Antecedentes**

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 el artículo 9 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LS), y artículo 155, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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 el artículo 93 y ss. de la Ley 30/1992, 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 7/1985, 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, tendrán la consideración de solar a los efectos señalados aquellos terrenos que, por cualquier motivo, no sean edificables y aquellos otros que no tengan concretada su ordenación.

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

Los propietarios de solares deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público realizando los trabajos y obras necesarios para conservarlos, quedándoles prohibido mantener en ellos los productos de desecho que, a título ejemplificativo y no exhaustivo, se expresan en el artículo 5º de esta Ordenanza. Del mismo modo, los propietarios vendrán obligados a la necesaria desratización y desinsectación de los solares

Artículo 5. Mantenimiento de los solares

En solares o espacios libres, de propiedad pública o privada, queda prohibido arrojar basuras, residuos urbanos, cenizas, escombros, enseres, restos de poda de árboles y jardinería, vidrios, restos de obras, tierras provenientes de movimientos extractivos, residuos sólidos o líquidos de carácter industrial o fabril y, en general, cuantos productos de desecho se generan directa o indirectamente por la acción humana.

Artículo 6. Visitas de inspección

Los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de la jefatura superior de la Alcaldía, ejercerán la inspección de las parcelas, solares y cerramientos del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles

Capítulo II. De la limpieza de los solares**Artículo 7. 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 8. Órdenes de ejecución de obras de conservación de solares

1. La Alcaldía, de oficio o a instancia de cualquier persona inte-

resada, dictará orden de ejecución señalando las deficiencias existentes en los solares, indicando en la resolución las medidas precisas para subsanar y fijando presupuesto y plazo para su ejecución, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales y advertencia a la persona responsable dejando constancia de dicha advertencia en el expediente.

2. En aplicación del artículo 158 de la Ley 7/2002, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al ayuntamiento para adoptar cualquier 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 la Ley 7/2002 LOUA.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas del 10% 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.

Artículo 9. 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.

Capítulo III. Del vallado de solares

Artículo 10. Obligaciones de los propietarios

Los propietarios de solares deberán mantenerlos vallados mientras no se ejecuten obras de nueva construcción, por razones de salubridad y ornato público

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. La valla o cerramiento del terreno ha de ser de material opaco con una altura mínima de dos metros, deberá seguir la línea de edificación marcada en las NNSS de Planeamiento Municipal, entendiéndose por tal la que señala a un lado y otro de la calle o vía pública el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones. Concretamente, el vallado estará construido de la siguiente manera: Cimentación corrida de HA-25 de 40 x 40 con 4 diámetro 12 y estribos del diámetro 6 cada 15 cm. En cuanto al vuelo, muro de una hoja de bloque de hormigón o de citara de ladrillo hueco doble, este último revestido con monocapa blanco o mortero de cemento y pintado a la cal o pintura blanca de exteriores, rematando la cara superior con pendiente hacia el interior del solar. Se dispondrán pilastras verticales del mismo material en cada extremo y cada 3 ó 4 metros, dependiendo de la altura del muro (3 ó 2 metros).

Cuando discurren líneas aéreas de las distintas empresas suministradoras, fijadas a las fachadas, el cerramiento tendrá una altura mínima de 3 metros, de manera que permita la fijación de las instalaciones en el mismo.

2. En el caso de solares de viviendas unifamiliares aisladas (chalés), la valla podrá ser de malla galvanizada de simple torsión, fijada a perfiles tuburales del mismo material, de 2 metros de altura mínima.

3. Las parcelas o solares destinados a uso lucrativo deberán

vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 13. Licencia de obras

El vallado de solares se considera obra menor y está sujeto a comunicación previa.

Artículo 14. Órdenes de ejecución

1. La Alcaldía, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, ordenará la ejecución del vallado de un solar, indicando en la resolución los requisitos, presupuesto y plazos de ejecución, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales y advertencia a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta.

2. La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada.

3. Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las obras, se procederá conforma a lo previsto en el artículo 8 de esta Ordenanza

Capítulo IV. Del ornato de construcciones

Artículo 15. 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 16. 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 frente a la lluvia, 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 (agua, saneamiento), la recogida de las aguas (canalones, bajantes, sumideros,...), 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, evitando la proliferación de la vegetación en cubiertas, patios, corrales, solares, etc.

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 17. 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 18. 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, en su caso 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.

Capítulo V. Procedimiento incoado de oficio

Artículo 19. 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 20. 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 21. 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 22. 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 el artículo 98 de la Ley 30/92.

2. A tal efecto, los servicios técnicos municipales elaborarán un presupuesto de las actuaciones a ejecutar en el solar o construcción correspondiente, que 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.

3. 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.

4. Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/92.

Artículo 23. Abono de gastos por ejecución subsidiaria

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.

Artículo 24. Multas coercitivas

La Alcaldía podrá imponer, hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas del 10% 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.

Artículo 25. Creación del censo 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.

Artículo 26. Bando recordatorio general

En el mes de marzo de cada año, en coincidencia con la actualización del censo 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

Capítulo VI. Recursos

Artículo 27. Ejecutividad e impugnación

Los Decretos de la Alcaldía-Presidencia serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de que contra los mismos cabe, Recurso Potestativo de Reposición previo al Recurso Contencioso-Administrativo.

Disposición Final

La presente Ordenanza no entrará en vigor hasta que, aprobado definitivamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia, haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación.

Fernán Núñez, 26 de noviembre 2015. La Alcaldesa, Elena Ruiz Bueno.