

# **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y TERRENOS Y ORNATO DE INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.-**

## **INTRODUCCIÓN**

Los ciudadanos y sus representantes municipales son conscientes de las necesidades de limpieza de este municipio. Esta situación proviene, en parte, del lamentable estado en que se encuentran determinados solares, terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones. 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 perniciosos en el orden higiénico sanitario y estético de la ciudad.

La preocupación de la ciudadanía se hace notar por la multitud de escritos que se formulan al Ayuntamiento reclamando la actuación municipal en esta materia.

A la vista del panorama descrito se hace necesario una intervención municipal encuadrada en la Disciplina Urbanística mediante la creación de un instrumento jurídico 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 de la ciudad y en respuesta a la preocupación ciudadana en la materia.

La Ordenanza recoge y desarrolla el contenido del artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo respecto del contenido del derecho de propiedad del suelo (deberes y cargas), que determina que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

En la presente Ordenanza se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza de solares y terrenos y el cumplimiento de condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato de las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes. 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 aquel 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 lo origine, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 95 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por último, se recoge el procedimiento sancionador por infracción urbanística.

## **CAPITULO I LIMPIEZA DE SOLARES Y TERRENOS**

### **Artículo 1. Deber legal del propietario**

De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

### **Artículo 2. Concepto de solar**

A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por solar cualquier terreno situado en el término municipal, aunque carezca de todos o algunos de los servicios urbanísticos imprescindibles para su conceptualización como solar con arreglo a la Ley del Suelo y a las vigentes Normas de planeamiento general del municipio. Igualmente, tendrán la consideración de solar a los efectos señalados, aquellos terrenos que por cualquier motivo sean inedificables y aquellos otros que no tengan concretada su ordenación.

### **Artículo 3. Concepto de construcción**

La presente Ordenanza es de aplicación a las instalaciones, construcciones y edificaciones no declaradas en ruina, ni

susceptibles, previo los trámites reglamentarios, de recibir tal declaración, en las que sea necesario reponer sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, 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 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, terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario respectivamente, como sustituto del propietario; en estos últimos casos, el propietario está obligado a tolerar las operaciones u obras necesarias, notificándoles las mismas a los puros efectos informativos.

En supuestos de inmuebles sobre los que pesen herencias aún no partidas y adjudicadas, bastará notificar a uno de los herederos conocidos, considerándose a dichos efectos como representante de la comunidad hereditaria.

Las reglas anteriores serán de aplicación igualmente, a las personas jurídicas.

#### **Artículo 5. Inspección Municipal**

El Alcalde ejercerá la inspección de los solares, terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

Los miembros del Cuerpo de Policía Local, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de Agentes de la Autoridad.

#### **Artículo 6. Obligación de limpieza**

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

Los solares y terrenos 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 portadores o transmisores 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 y terrenos, el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos la implantación, previa su preparación, de usos provisionales que deberán cesar y las instalaciones que le sean inherentes, 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 provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares y terrenos (según la conceptualización descrita en el artículo 2) y previstos en la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 8. Prohibición de arrojar residuos.**

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares y terrenos 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 y terrenos contra los infractores, estos serán sancionados por el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la presente Ordenanza.

#### **Artículo 9. Comunicación a la Alcaldía.**

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

## **CAPITULO II ORNATO DE INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES**

#### **Artículo 10. Obligaciones de los propietarios de instalaciones, construcciones y edificaciones.**

Los propietarios de instalaciones, construcciones y edificaciones están obligados a dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; a conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

#### **Artículo 11. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.**

A) Los efectos previstos en el artículo anterior se entenderá 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, defendiendo la 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 que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

#### 3. Condiciones de Accesibilidad.

Las edificaciones deberán mantenerse en condiciones adecuadas de accesibilidad.

#### 4. Condiciones de Ornato.

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

### **Artículo 12. 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 en las Normas de planeamiento general del municipio.

### **Artículo 13. Intervención municipal a través de licencia.**

Los peticionarios de licencia deberán acompañar su solicitud de los datos y documentos que, según la magnitud de las obras u operaciones a realizar, sean necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones recogidas en la presente Ordenanza.

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

### **Artículo 14. Incoación del expediente.**

Los expedientes relativos al cumplimiento de las obligaciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato de solares, terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones podrán iniciarse 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 Resolución de Alcaldía se requerirá a los propietarios de solares, terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones 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 y, en su caso, de abonar al Ayuntamiento el importe de las tasas e impuestos municipales que correspondan.

### **Artículo 16. Incoación 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 lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía

### **Artículo 17. Ejecución forzosa.**

En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en los artículos 95 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato de solares, terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones.

A tal efecto, los Servicios Técnicos Municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias del solar, terreno, instalación, construcción y edificación afectado 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 plazo citado.

#### **Artículo 18. Resolución de ejecución forzosa.**

Transcurrido el plazo de audiencia, mediante Resolución de la Alcaldía, se resolverá las alegaciones formuladas, y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos necesarios para asegurar el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato de los solares, terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Si fuese necesario entrar en el domicilio del afectado, el Ayuntamiento deberá obtener el consentimiento del mismo o, en su defecto, la oportuna autorización judicial (artículo 96.2 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

#### **Artículo 19. Cobro de gastos.**

En armonía con lo dispuesto en el artículo 97 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza de solares y terrenos o de ornato de instalaciones, construcciones y edificaciones, será a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio sobre el patrimonio.

#### **Artículo 20. 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, concediendo los plazos que se estimen 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 de sus obligaciones, y en uso del mecanismo previsto en el artículo 99 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 90,15 Euros.

Las multas coercitivas serán independientes de la prevista en el artículo 16 y compatibles con ella.

Serán sancionados, igualmente, previa el Acta que al respecto levantes los miembros de la Policía Local, con multa de 90,15 Euros quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 8.

#### **Disposición derogatoria**

Quedan derogadas cuantas disposiciones municipales de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ordenanza.

#### **Disposición final. Entrada en vigor**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles siguientes al de su completa publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Martín de la Jara a 13 de diciembre de 2.011.- El Alcalde, Manuel Sánchez Aroca.