



AYUNTAMIENTO
DE
VILLANUEVA DE ALGAIDAS

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES

TITULO I Disposiciones Generales

Artículo 1

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el artículo 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el reglamento de Disciplina Urbanística, declarado vigente por la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y los artículos 64 y 65 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villanueva de Algaidas.

Artículo 2

Los propietarios de solares, construcciones y edificaciones tienen la obligación de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 3

A los efectos de la presente Ordenanza tendrán la consideración de solar cualquier superficie de suelo urbano apta para la edificación y las parcelas no utilizables que, por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no sean susceptibles de uso adecuado.

Artículo 4

Será de aplicación esta Ordenanza a las construcciones e instalaciones no declaradas en ruina ni susceptibles de recibir tal declaración previo los trámites reglamentarios, en las que sea necesario reponer sus condiciones preexistentes de ornato, seguridad y salubridad, adecentando, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad y a sus condiciones higiénicas y sanitarias.

Artículo 5

La Policía Local velará por el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza ejerciendo la inspección de los solares, construcciones e instalaciones del municipio e informando a la Alcaldía o concejal delegado de las incidencias y/o incumplimientos que detecten.

Artículo 6

Las obligaciones de limpieza, vallado y ornato previstas en la presente Ordenanza recaerán en el propietario de los solares y construcciones, aún estando gravados con los derechos de uso o usufructo o cedidos en arrendamiento. Cuando pertenezca a una persona el dominio directo y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquella que tenga el dominio útil.

TITULO II

Limpieza y vallado de solares

Artículo 7

Los propietarios de solares deberán mantenerlos permanentemente en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, libres de residuos sólidos, escombros y de cualquier tipo de vegetación espontánea, o de producir malos olores, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras en los solares.

Las operaciones de limpieza de solares únicamente deberán ser comunicadas al Ayuntamiento antes de iniciar su ejecución.

Artículo 8

Al objeto de impedir en los solares el depósito de todo tipo de residuos sólidos y escombros, se establece la obligación de proceder al vallado de los mismos. Igualmente será obligatorio para el propietario la reposición del vallado cuando presente desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial.

Artículo 9

El solar deberá cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 metros de altura, que se hará enfoscar y pintar de blanco en su cara exterior, extendiéndose a todo lo largo de las líneas de fachada y colocando puerta de acceso al solar que permita las operaciones de limpieza y retirada de residuos.

Artículo 10

Al objeto de evitar el deterioro de los solares, el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos los usos provisionales de recreo, aparcamiento de vehículos al aire libre o cualquier otro uso de interés público, previa su preparación y obtención de la licencia provisional pertinente.

El Ayuntamiento acordará el plazo máximo en que deberá cesar el uso provisional y las instalaciones que le sean inherentes demolerse a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

La autorización o licencia provisional, aceptada por el propietario, deberá inscribirse, a su costa y bajo las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 11

Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos. La solicitud de licencia debe ir acompañada de los documentos pertinentes y recibirá la tramitación prevista para licencias de obras menores, debiendo abonar únicamente el importe previsto como cuota mínima establecida en la Ordenanza reguladora de las Tasas por Actuaciones Urbanísticas.

TITULO III Construcciones

Artículo 12

Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

A tal efecto, todos los elementos constructivos de fachadas, acabados (revocos, pinturas etc), elementos salientes añadidos e instalaciones técnicas, deberán mantenerse en buen estado de conservación y decoro, reparándose los deteriorados.

En las fachadas no se utilizarán azulejos o pinturas de colores muy vivos o muy oscuros, ni acabados en mampostería o ladrillo visto.

Artículo 13

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.

TITULO IV Procedimiento

Artículo 14

Los expedientes de limpieza y/o vallado de solares y de ornato de construcciones se podrán iniciar de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 15

Incoado el expediente, previo informe de los servicios municipales, por Resolución de Alcaldía o Concejal Delegado, se requerirá a los propietarios de los solares y construcciones que incumplan, 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.

En el caso de vallado de solares, la orden de ejecución, supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, con la liquidación de la cuota mínima de la tasa por actuaciones urbanísticas. En cualquier caso deberá solicitar la correspondiente licencia.

Artículo 16

Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de la actuación ordenada sin haber atendido el requerimiento, y sin perjuicio del uso de la facultad de ejecución forzosa regulada en los artículos siguientes, se incoará expediente sancionador.

En cuanto al procedimiento sancionador se estará a lo dispuesto en la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (artículos 127 a 138 LRJAP y PAC) y en el Real Decreto 1398/93 de 4 de Agosto, de procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 17

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

1. Se considerarán infracciones leves:
 - a) Vallado del solar que no cumpla la Ordenanza vigente.
 - b) El estado de suciedad o deterioro del vallado que haya sido construido conforme a la Ordenanza vigente.
 - c) El mal estado de limpieza del solar por motivo de existencia de vegetación espontánea y/o desniveles, pero se halle correctamente vallado.
 - d) La falta o el deterioro de acabado de las fachadas (revocos, pinturas)

2. Se considerarán infracciones graves:
 - a) Solar sin ningún tipo de vallado o uso autorizado.
 - b) Solar vallado sin el adecuado estado de limpieza conforme a la ordenanza vigente en cuanto a alguno de los siguientes aspectos: contener residuos orgánicos, minerales o de la construcción, existencia de animales, malos olores o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades.
 - c) La ausencia de puerta de acceso al solar vallado con el fin de permitir el paso.
 - d) Deterioro de los elementos constructivos de fachadas, elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios que no supongan riesgo a las personas y a los bienes.
 - e) El incumplimiento de los requerimientos municipales sobre corrección de deficiencias advertidas en los solares y construcciones que supongan una infracción leve.

3. Se considerarán infracciones muy graves:
 - a) Arrojar cualquier tipo de residuo a los solares vallados, por parte del propietario o de terceras personas, debiendo el hecho quedar suficientemente probado.
 - b) Deterioro de los elementos constructivos de fachadas, elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios que supongan riesgo a las personas y a los bienes.
 - c) El incumplimiento de los requerimientos municipales sobre corrección de deficiencias advertidas en los solares y construcciones que supongan una infracción grave o la conjunción de una grave y alguna leve.

Artículo 18

Las sanciones derivadas de las infracciones tendrán la naturaleza de multa y se impondrán de acuerdo con la siguiente escala:

- Infracciones leves: de 300 hasta 750 euros.
- Infracciones graves: de 751 hasta 1.500 euros.
- Infracciones muy graves: de 1.501 hasta 3.000 euros.

Artículo 19

En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado, el Ayuntamiento podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 98 de la LRJAP y PAC.

A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias al solar o construcción afectados 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 20

Transcurrido el plazo de audiencia, se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos. 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 la resolución que ordene la ejecución subsidiaria.

Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 91 de la LOPJ.

Artículo 21

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.3 de la LRJAP y PAC, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las operaciones u obras, serán a cargo del sujeto obligado y exigible por la vía de apremio administrativo.

Artículo 22

Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones, y de conformidad con el artículo 99 de la LRJAP y PAC, el Alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 60,01 €, siendo multas independientes de las previstas para las infracciones leves, graves y muy graves previstas en la Ordenanza y compatibles con ella.

Artículo 23

Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general 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.

Disposición Transitoria

Los propietarios a los que les resulte de aplicación la presente Ordenanza en el momento de su entrada en vigor y cuyas propiedades no reúnan las condiciones impuestas en ellas dispondrán de un plazo de tres meses contados desde la publicación de la aprobación definitiva de esta Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, para adecuar los mismos de forma voluntaria.

Transcurrido el plazo mencionado se podrán imponer las sanciones previstas en estas ordenanzas

Disposición Final

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Entrada en vigor 9 de febrero de 2013