

**ORDENANZA MUNICIPAL DE LIMPIEZA DE SOLARES Y ORNATO
DE LAS CONSTRUCCIONES, DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTE-ÁLAMO.**

INTRODUCCION.-

Los ciudadanos y sus representantes son conscientes del deficiente grado de limpieza de los anejos del municipio. Esta situación proviene, en parte, del lamentable 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 necesarios en orden a su conservación y ornato.

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 los núcleos de población del municipio.

A la vista del panorama descrito se hace necesario 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 de los anejos municipales 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, construcciones y edificios de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato y las medidas tendentes a la conservación de dichas condiciones, establecida en los artículos 137 del Real Decreto 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y los artículos 63 y siguientes del Real Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza 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 originé, de conformidad con 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 137 del Real Decreto 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y los artículos 63 y siguientes del Real Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los propietarios de los solares y construcciones situados en el término municipal están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad y salubridad y ornato público.

Artículo 2º. Concepto de solar.

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 Plan de Ordenación Urbana en el municipio de Fuente-Álamo.

Artículo 3º. 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, adecentando, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su aspecto 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.

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 la Policía Local o los técnicos municipales, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de Agentes de la Autoridad.

CAPITULO II.- 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, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

Los solares 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 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 se 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 2) previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 8º.- Prohibición de arrojar residuos.

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, 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 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 ORNATO DE CONSTRUCCIONES.

Artículo 10º.- Obligación del ornato.

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

Artículo 11º.- 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 estancadas 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 adecentadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 12º.- 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.O.M.

Artículo 13º.- Intervención municipal a través de licencia.

Los propietarios de construcción e instalaciones están obligados a solicitar la preceptiva 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 IV. PROCEDIMIENTO.

Artículo 14º.- Aplicación de normas.

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

Artículo 15º.- Incoación del expediente.

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

Artículo 16º.- Requerimiento individual.

Incoado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales, por medio de Decreto de 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 de la entidad de la actuación ordenada.

La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, exente de tasas e impuestos, pero no excluye la obligación del

propietario de dotar la actuación de la oportuna dirección técnica, cuando por su naturaleza sea exigible.

Artículo 17º.- 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 18º.- Ejecución forzosa.

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

A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuestos 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 la 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 podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 19º.- 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 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 que ordene la ejecución subsidiaria.

Artículo 20º.- 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 de solares o de ornato de construcciones, serán a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio administrativo.

Artículo 21º.- 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 os 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 22º.- 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 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 la Policía Local o Técnicos Municipales, con multa de 60,01 € quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 8.

CAPITULO VI.- RECURSOS.

Artículo 23º.- Ejecutividad e impugnación.

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

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el "Boletín Oficial de la Provincia", y comenzara a aplicarse a partir del día 1 de enero del año 2011, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.