

ORDENANZA REGULADORA DE LA OBLIGACIÓN DE MANTENIMIENTO DE LOS SOLARES Y EDIFICIOS EN CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO.

La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, contempla el deber legal de los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; posteriormente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en sus artículos 153 y siguientes, ha ampliado ese deber a conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones, en las debidas condiciones de funcionalidad. Este deber ya se encontraba en la legislación urbanística anterior, estando motivado por la situación de abandono en que, en muchos casos, los propietarios mantienen sus inmuebles, obligando a sus convecinos a soportar riesgos en su salud y seguridad, además de suponer un deterioro paisajístico y urbano.

Ante esta situación el Ayuntamiento ha de instaurar unas reglas en el término municipal, las cuales sean de general conocimiento por los vecinos. Este objetivo es el que viene a cumplir la presente Ordenanza, que persigue la mejora en la calidad de vida de nuestros ciudadanos, además de dotar a nuestro pueblo de una mejor imagen.

Otra finalidad de la Ordenanza es regular las situaciones que producen deterioros en la vía pública como consecuencia de actuaciones de propietarios, promotores y constructores; siendo frecuente que la maquinaria y camiones que entran y salen de las obras dejen a su paso las vías urbanas en condiciones inadecuadas de limpieza y seguridad. Ante ello se considera que la carga de la limpieza y reparación debe soportarla quién obtiene un beneficio con su actuación y no el conjunto de los ciudadanos.

Ser propietario conlleva algunas responsabilidades, siendo una de ellas el respetar el entorno y los derechos de los convecinos; por ello ha de cuidar su propiedad para que no suponga ningún impacto ni molestia a los ciudadanos y para no crear ninguna situación de riesgo.

Capítulo primero

Normas generales

Artículo 1.—El Ayuntamiento de Tocina, conforme a las competencias atribuidas por los artículos 25 y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y de acuerdo con lo previsto en los artículos 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y 51 y 153 y ss. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; por medio de la presente Ordenanza procede a regular las condiciones de cumplimiento de la

obligación de los vecinos y vecinas de mantener los terrenos, construcciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.

Artículo 2.—La presente Ordenanza tiene la naturaleza de Ordenanza Municipal de Edificación al amparo de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, teniendo por objeto completar la ordenación urbanística establecida en el Plan General de Ordenación Urbanística y en particular en lo referente a las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad exigible en solares y edificios, pudiendo subsistir con vida propia al margen del PGOU de este municipio.

Artículo 3.—

1. Es objeto de esta ordenanza regular para el municipio de Tocina la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos y demás bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con la legislación aplicable.

2. Las mismas obligaciones de conservación, respecto de las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Conservación, en el ámbito de su competencia.

3. La presente Ordenanza será de aplicación en todo el término municipal de Tocina.

Artículo 4.—

A efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de solares:

a. Las superficies de suelo urbano consolidado o no consolidado aptas para la edificación .

b. Las parcelas no utilizadas que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no es susceptible de uso adecuado.

c. No se consideran solares lo terrenos de uso público local.

Artículo 5.—

Por vallado de solar ha de entenderse la obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, que cumpliendo los requisitos establecidos en el capítulo V de la presente ordenanza, se limita a cumplir la función de asegurar el simple cerramiento físico del solar.

Capítulo segundo

Registro de solares sin edificar

Artículo 6.—

Para el mejor control del cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento y limpieza de los solares sin edificar, se crea el Registro Municipal de Solares, cuyo contenido y régimen será conforme a lo establecido en el Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Artículo 7—El Registro Municipal expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

Situación, nombre de la finca, el de la calle o plaza, número actual si lo tuviere, y los que hubiera tenido con anterioridad.

Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.

Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.

Nombre, apellidos, domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal del propietario.

Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad; en defecto de inscripción registral podrá aportarse cualquier otro documento que suponga prueba suficiente de la propiedad.

Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro.

Referencia a los datos catastrales de la finca. Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.

Artículo 8.—

El Secretario del Ayuntamiento autorizará con su firma la diligencia de apertura del Registro, que visará el Alcalde.

Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán en el Ayuntamiento, originales o mediante fotocopia, copia o testimonio debidamente autenticada.

Artículo 9.—

El Registro será público, por lo que cualquier persona tendrá derecho a obtener

certificación del contenido del mismo.

Artículo 10.—

El expediente de inclusión de una finca en el Registro se incoará por el Ayuntamiento de oficio, a instancia de otro organismo público o a instancia de cualquier persona. Cuando se presente instancia por persona u organismo público para la inclusión, deberá expresar las causas que a su juicio determinan la misma.

El expediente se tramitará conforme a las siguientes normas:

a) La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma, así como al organismo o persona que lo haya instado.

También se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

b) Dentro de los quince días siguientes a la notificación podrá alegarse por los interesados lo que tuvieran por conveniente y aportar o proponer las pruebas que estimen oportunas. Cuando no hubiese sido posible practicar notificación, el plazo se computará a partir de la publicación del anuncio en el tablón del Ayuntamiento.

c) Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas, en su caso, las pruebas declaradas pertinentes, la Junta de Gobierno adoptará la resolución que proceda.

En todo caso debe recaer acuerdo dentro del plazo de tres meses desde la incoación del expediente.

d) La resolución será notificada a cuantos figuren como interesados en el expediente.

Capítulo tercero

Mantenimiento y limpieza de solares y edificios.

Artículo 11—

Los propietarios de solares y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, además de conservar las condiciones de funcionalidad. Para cumplir esta obligación deberán realizar cuantas tareas de limpieza y reparación se requieran; en todo caso, los propietarios de solares deberán proceder como mínimo a una limpieza al año, durante los meses de marzo a mayo.

Artículo 12.—

Un solar o edificio requerirá tareas de limpieza o mantenimiento cuando a resultas de una inspección municipal se aprecie:

- a) La existencia en el solar de vegetación capaz de hacer anidar en el mismo cantidad considerable de insectos parásitos, roedores o cualquier otro animal capaz de causar molestias.
- b) Que el solar desprenda malos olores, perceptibles desde los inmuebles o calles colindantes.
- c) La existencia de restos orgánicos o inorgánicos que atente a la seguridad, salubridad u ornato público.
- d) Que contenga acumulación de aguas residuales pluviales; o bien que produzca humedades en los inmuebles colindantes.
- e) Que el vallado existente se encuentre en mal estado, generando un riesgo a los vecinos o transeúntes, o bien que requiera una reparación o reposición de su revestimiento.
- f) Que las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes no conserven las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público.
- g) Que las construcciones, edificaciones e instalaciones no se encuentren adaptadas al entorno, en lo referido a elementos ornamentales y secundarios.

Artículo 13.—

La ejecución de las tareas de mantenimiento y limpieza de solares que no supongan la reposición o nueva construcción de los cerramientos no requerirá la autorización municipal.

Artículo 14.—

Los restos procedentes de las tareas de limpieza o mantenimiento del solar deberán depositarse, inmediatamente culminadas éstas cada jornada, estando prohibida la quema de este material en todo caso.

Artículo 15.—

Anualmente el Ayuntamiento, mediante bando, recordará a los vecinos la obligación de la limpieza y mantenimiento de los solares y edificios de su propiedad durante los

tres meses siguientes, indicándose al mismo tiempo el lugar donde deben depositarse los restos procedentes de esas tareas.

Artículo 16.—

Culminado el periodo previsto para proceder a la limpieza, se procederá por parte de empleados del Ayuntamiento a una inspección general, emitiéndose informe sobre el grado de cumplimiento de esta ordenanza y en particular si se aprecia alguna de las circunstancias reseñadas en el artículo 12.

Capítulo cuarto

Requerimientos de limpieza, conservación o reparación.

Artículo 17.—

El Alcalde o concejal en quién delegue, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, dictará orden de ejecución señalando las deficiencias existentes en los solares, indicando en la resolución las mediadas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución, previo informe de los servicios técnicos y advertencia a la persona responsable.

Artículo 18.—

El plazo que se conceda al propietario para atender el requerimiento no será inferior a diez días naturales, a contar desde el siguiente a la notificación del mismo. Este periodo deberá modularse atendiendo a la envergadura de los trabajos a realizar o las dificultades que suponga el exacto cumplimiento del requerimiento.

En los supuestos de grave riesgo para la salud o la seguridad de las personas o bienes, se podrá acordar la ejecución inmediata o plazo inferior al previsto en el párrafo anterior del requerimiento.

Artículo 19.—

En aplicación del artículo 158 de la LOUA el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera 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 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 quedarán afectadas 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.

c. La expropiación del inmueble, previa declaración de incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Capítulo quinto

Del vallado de los solares

Artículo 20.—

Los propietarios de solares deberán mantenerlo vallado, mientras no se practiquen obras de nueva construcción, por razones de salubridad y ornato público.

Artículo 21. —

La valla o cerramiento del solar será con una citara de ladrillo hueco doble, enfoscada exteriormente y viguetas verticales cada 4 m.l, con su correspondiente cimentación y con una altura de dos metros. Deberá seguir la línea de edificación, entendiendo por tal la que señala a un lado y a otro de la calle o vía pública el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

Artículo 22.—

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

Artículo 23 —

1. El Alcalde o concejal en quién delegue, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, ordenará la ejecución del vallado de un solar, indicando en la resolución los requisitos y plazo de ejecución, previo informe de los servicios técnicos.

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 conforme lo establecido en el capítulo IV de esta ordenanza.

Disposición adicional

Quienes sean propietarios, administradores o titulares de solares sin edificar, deberán instar la incoación de expediente de inclusión del mismo en el Registro Municipal de solares sin edificar en el plazo de tres meses desde su entrada en vigor.

Disposición final

Esta Ordenanza aprobada por el Pleno, empezará a regir en el momento de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y continuará vigente mientras no se acuerde la modificación o derogación. En caso de modificación parcial, los artículos no modificados continuarán vigentes.

Tocina a 10 de diciembre de 2004.- El Alcalde, Juan de Dios Muñoz Díaz.