



Ayuntamiento de
Cantillana

**ORDENANZA MUNICIPAL DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES,
PARCELAS Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE
CANTILLANA**

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	2
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	
Artículo 1º. Deber legal del propietario.....	2
Artículo 2º. Conceptos de solar y parcela.....	3
Artículo 3º. Ámbito material de aplicación.....	3
Artículo 4º. Sujetos obligados.....	3
Artículo 5º. Inspección municipal.....	3
CAPITULO II. DE LA LIMPIEZA DE SOLARES	
Artículo 6º. Obligación de limpieza.....	3
Artículo 7º. Prohibición de arrojar residuos.....	3
CAPITULO III. DEL VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS	
Artículo 8. Obligación de vallar.....	4
Artículo 9º. Reposición del vallado.....	4
Artículo 10º. Características de la valla.....	4
Artículo 11º. Vallas provisionales.....	5
Artículo 12º. Alineación de vallado.....	5
Artículo 13º. Licencia para vallar.....	5
CAPITULO IV. DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES	
Artículo 14º. Obligación de ornato.....	6
Artículo 15º. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	6
Artículo 16º. Construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación o de asimilado fuera de ordenación.....	6
Artículo 17º. Intervención municipal a través de licencia.....	7
CAPITULO V. PROCEDIMIENTO	
Artículo 18º. Aplicación de normas.....	7
Artículo 19º. Requerimiento general.....	7
Artículo 20º. Orden de ejecución.....	7
Artículo 21º. Ejecución subsidiaria.....	8
Artículo 22º. Cobro de gastos.....	8
Artículo 23º. Multas coercitivas.....	8
Artículo 24º. Régimen sancionador.....	9

Cantillana



Ayuntamiento de
Cantillana

CAPITULO VI. RECURSOS

Artículo 25º. Ejecutividad e impugnación.....9

DISPOSICION FINAL.....9

INTRODUCCIÓN

Los ciudadanos y sus representantes municipales son conscientes del deficiente 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 necesarias en orden a su conservación y ornato.

Todo ello determina la aparición de auténticos puntos 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 necesaria una intervención municipal encuadrada en la disciplina urbanística mediante la creación de un instrumento jurídico acorde con la normativa 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 y seguridad de solares y terrenos, 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 y construcciones de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato y las medidas tendentes a la conservación de dichas condiciones, establecidas en el artículo 144 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y artículo 296 y artículos correspondientes al Capítulo III Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza, vallado y al ornato de solares y 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 origine, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 93 y ss. de la L.R.J.P.A. Por último, se recoge el procedimiento sancionador por infracción urbanística.

Cantillana



Ayuntamiento de
Cantillana

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Deber legal del propietario

De conformidad con lo establecido en el artículo 144 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los propietarios de terrenos y construcciones situados en el término municipal están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 2º. Conceptos de solar y parcela

A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

- a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
- b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

De igual manera, se entiende por parcela todo aquél terreno en suelo urbano que no reúna aún la condición de solar, y como mínimo los servicios y características establecidas en el Artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 3º. Ámbito material de aplicación

La presente Ordenanza es de aplicación a los solares, a las parcelas y 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 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.

Cantillana



Ayuntamiento de Cantillana

Las reglas anteriores serán de aplicación, igualmente, a las personas jurídicas y a las entidades de derecho público.

Artículo 5º. Inspección municipal

Los servicios técnicos y la policía local ejercerán 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 los servicios de técnicos, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de Agentes de la Autoridad.

CAPITULO II. DE LA 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 y parcelas, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

Los solares y parcelas 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 que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes.

Artículo 7º. Prohibición de arrojar residuos

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares y parcelas 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 contra los infractores, estos serán sancionados, de conformidad con lo previsto en el capítulo V de la presente ordenanza.

CAPITULO III. DEL VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS

Artículo 8. Obligación de vallar

Cantillana



Ayuntamiento de Cantillana

Al objeto de impedir en los solares y parcelas el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal.

Dicha obligación se configura independientemente de la que hace referencia a las vallas de protección encaminadas a cerrar los solares y parcelas como medida de seguridad cuando se ejecutan obras de nueva planta o derribo cuyas características dependerán de la naturaleza de cada obra en particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan o con posterioridad, en el caso de que los promotores de dichas obras o instalaciones no las hubieran ejecutado.

Artículo 9º. Reposición del vallado

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.

La reposición, cualquiera que fuere su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente ordenanza.

Artículo 10º. Características de la valla

1.- Para que un solar se considere vallado a los efectos de la presente Ordenanza, se requiere que la valla reúna las siguientes características:

- a) Se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.
- b) Deberá efectuarse con cerramiento metálico, o con fábrica de ladrillo o bloque, con una altura mínima de dos metros, quedando sujeto a dictamen por los técnicos municipales previa propuesta de la propiedad. Dicho dictamen atenderá a razones y condiciones de seguridad, salubridad, ornato público e incluso razones turísticas.
- c) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.
- d) En todo caso, las características que deban reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso.

3.- En las parcelas objeto de la presente Ordenanza que no alcancen la consideración de solar, el vallado de las mismas tendrá lugar mediante postes y cerramiento de simple torsión a altura mínima de dos metros, con puerta de acceso adecuada al tránsito para evacuar posibles residuos y restos de obra, aplicándose lo establecido en el apartado 1º a la finalización de las infraestructuras básicas que le permitan la obtención de la condición de solar.

Artículo 11º. Vallas provisionales

Cantillana



Ayuntamiento de Cantillana

Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y situación en el entorno de la población, quede acreditado la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la consecución de los fines perseguidos en la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar, para cualquier clase de terrenos, vallas opacas provisionales hasta su edificación, con las características señaladas en el artículo 12.1 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 de vallas opacas provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares (de conformidad con lo señalado en el artículo 2), previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 12º. Alineación de vallado

El señalamiento de una alineación para vallar será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar. Todo ello sin necesidad de expresa advertencia en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 13º. Licencia para vallar

Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal o presentar la oportuna declaración responsable para vallarlos.

La solicitud de licencia o la declaración responsable deberá ir acompañada de los documentos y recibirá la tramitación prevista.

CAPITULO IV. DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES

Artículo 14º. 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 15º. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

1. Condiciones de seguridad.

Cantillana



Ayuntamiento de Cantillana

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, 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 adecuadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales que la componen.

Artículo 16º. Construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación o de asimilado fuera de ordenación

Cuando el deber de mantenimiento señalado en los artículos anteriores recaiga sobre un edificio fuera de ordenación o en situación de asimilado a fuera de ordenación se estará a la regulación que, para dicho régimen jurídico, establece la legislación urbanística vigente.

Artículo 17º. Intervención municipal a través de licencia.

Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a solicitar la preceptiva licencia municipal o declaración responsable para las obras u operaciones necesarias encaminadas a mantener aquellas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Cantillana



Ayuntamiento de Cantillana

La solicitud de licencia o declaración responsable 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.

CAPITULO V. PROCEDIMIENTO

Artículo 18º. 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 19º. 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 los plazos perentorios que se estimen oportunos.

Igualmente, por la Alcaldía podrán dictarse Bandos recordatorios de los deberes y obligaciones establecidos en la presente ordenanza.

Artículo 20º. Orden de ejecución

Ante el incumplimiento de los deberes establecidos en la presente ordenanza, los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y parcelas, así como el de ornato de construcciones podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

A tal efecto, los servicios técnicos municipales emitirán informe detallado de las actuaciones que deben acometer las personas obligadas por la presente ordenanza sobre el solar, parcela o construcción, con indicación del plazo de su ejecución y del presupuesto de las operaciones u obras necesarias.

A la vista del informe de los servicios técnicos municipales se incoará el expediente, otorgándose el correspondiente trámite de audiencia por plazo de 10 días hábiles.

Concluido el trámite de audiencia, por medio de Decreto de la Alcaldía-Presidencia u órgano competente en caso de delegación practicada a su favor, se ordenará a los propietarios de solares y construcciones, en su caso, la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza, con apercibimiento de que en caso no ejecutar la orden se procederá a la tramitación del procedimiento de ejecución subsidiaria, sin

Cantillana



Ayuntamiento de Cantillana

perjuicio de la imposición de cuantas multas coercitivas pudieran proceder con arreglo a lo dispuesto en el artículo 23 de 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, exenta de tasas e impuestos, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica, cuando por su naturaleza sea exigible.

Transcurrido el plazo otorgado, si tras visita de comprobación los servicios técnicos informan sobre el incumplimiento de la orden de ejecución la Alcaldía resolverá la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, ya sea de manera directa o por medio de un tercero, de acuerdo con los artículos siguientes.

Artículo 21º. Ejecución subsidiaria

En el caso de no haberse cumplido la orden de ejecución, por la Alcaldía u órgano competente se incoará expediente de ejecución subsidiaria de conformidad con lo dispuesto en los artículos artículos 98 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para proceder a la limpieza y vallado del solar y parcela o a garantizar el ornato de una construcción, repercutiendo el coste del mismo, con independencia del procedimiento sancionador que se sustancie.

Incoado el procedimiento de ejecución subsidiaria, 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.

Concluido el plazo de audiencia, a la vista de las alegaciones formuladas al respecto y constatado por los servicios técnicos municipales el incumplimiento de la orden de ejecución, la Alcaldía dictará resolución ordenando, en su caso, la ejecución subsidiaria de las actuaciones no realizadas por el interesado. Esta resolución deberá ser notificada al interesado.

Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 91.2 de la L.O.P.J.

Artículo 22º. Cobro de gastos

Realizadas las actuaciones materiales por parte del Ayuntamiento, los Servicios Técnicos Municipales valorarán los gastos realizados, remitiendo el informe al Ayuntamiento, que aprobará la cuenta de gastos por Resolución de Alcaldía y procederá al requerimiento para su pago, notificándose al interesado.

Cantillana



Ayuntamiento de Cantillana

Artículo 23º. 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 102 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 144 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Alcalde o la Junta de Gobierno Local podrá imponer hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

Artículo 24º. Régimen sancionador

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza estará sujeto al régimen sancionador previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en las disposiciones reglamentarias de desarrollo.

El incumplimiento de los deberes de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificios e instalaciones está tipificado como infracción grave. Por su parte, el incumplimiento de las órdenes de ejecución está tipificado como infracción grave, salvo cuando exista peligro para la seguridad o la salud de las personas, en cuyo caso estará clasificada como infracción muy grave.

Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:

- a) Las graves, con multa de 3.000 a 29.999 euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos.
- b) Las muy graves, con multa de 30.000 a 120.000 euros, salvo que el importe del valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el ciento cincuenta por ciento de dichos valores.

Las infracciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años.

CAPITULO VI. RECURSOS

Artículo 25º. Ejecutividad e impugnación

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

Cantillana



Ayuntamiento de
Cantillana

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza que consta de treinta artículos y una disposición final entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Cantillana