

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ADRA

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Antecedentes

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo preceptuado en los artículos 155, 158 y 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en lo establecido a efectos de esta Ordenanza en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como en el Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 junio de 1978, en los artículos que no hayan sido derogados por la normativa anterior. Igualmente, esta Ordenanza se rige por lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y normativa urbanística en vigor en el término municipal de Adra.

Artículo 2. Naturaleza

Por venir referida a aspectos de seguridad, salubridad y habitabilidad, esta Ordenanza, según el artículo 24 de la Ley 7/2002, tiene la naturaleza de Ordenanza Municipal de Edificación teniendo por objeto completar la ordenación urbanística establecida.

Artículo 3. Objeto y ámbito de la Ordenanza

1. Es objeto de esta Ordenanza regular para el municipio de Adra la obligación de los propietarios de los terrenos, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 155 de la Ley de Ordenación y Urbanismo de Andalucía.

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

3. El contenido de la presente Ordenanza es de aplicación a todo el ámbito municipal.

Artículo 4. Definición de solar

A los efectos de esta Ordenanza tendrán consideración de solares:

a) Las superficies de suelo urbano consolidado o no consolidado aptas para la edificación que se encuentren en las circunstancias definidas en el artículo 45 o 148.4 de la Ley 7/2002.

b) Las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no son susceptibles de uso adecuado.

Artículo 5. Definición de vallado

Por vallado de solar ha de entenderse la obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente (el solar tiene condición de ser edificado según Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su Capítulo IV, Sección III La ejecución de obras de edificación) que cumpliendo los requisitos establecidos en el Capítulo III de la presente Ordenanza, se limita a cumplir la función de asegurar el simple cerramiento físico del solar

CAPÍTULO II.- DE LA LIMPIEZA DE LOS SOLARES

Artículo 6. Visitas de inspección

Los Servicios Técnicos Municipales o la Policía Local, ejercerán la inspección de los terrenos, parcelas, solares y cerramientos del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 7. Mantenimiento de los solares

En terrenos, solares o espacios libres, de propiedad pública o privada, queda prohibido arrojar basuras, residuos urbanos, cenizas, escombros, enseres, restos de poda de árboles y jardinería, vidrios, restos de obras, tierras provenientes de movimientos extractivos, residuos sólidos o líquidos de carácter industrial o fabril y, en general, cuantos productos de desecho se generan directa o indirectamente por la acción humana.

Artículo 8. Obligaciones de los propietarios

1. Los propietarios de los terrenos y solares deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público realizando los trabajos y obras necesarios para conservarlos, quedándoles prohibido mantener en ellos los productos de desecho que, a título de ejemplo y no exhaustivo, se expresan en el artículo 7º de esta Ordenanza. Del mismo modo, los propietarios vendrán obligados a la necesaria desratización y desinsectación de los solares. Se podrá considerar como propietario a la persona que figure como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad, o en su defecto, a

quien aparezca con tal carácter en los registros fiscales, o al poseedor en concepto de dueño que lo sea pública y notoriamente.

2. Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de un solar y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquélla que tenga dominio útil.

CAPÍTULO III.- DEL VALLADO DE SOLARES

Artículo 9. Obligaciones de los propietarios

Los propietarios de solares y terrenos deberán mantenerlos vallados mientras no se ejecuten obras de nueva construcción, cuando así sea exigido por el Ayuntamiento, por razones de salubridad y ornato público.

Artículo 10. Condiciones del vallado

a) Con carácter general, los vallados de los suelos:

1. Se extenderán a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de la alineación que se fije por el técnico municipal, con las siguientes excepciones:
 - Que parte del perímetro se encuentre ya cerrado por alguna pared o valla medianera, debiendo ser ésta validada por los servicios técnicos municipales, en cuyo caso se vallará el resto del perímetro.
 - Que varios propietarios de solares colindantes se pongan de acuerdo para vallar el perímetro total de la unión de los mismos. El mismo caso se presentará para un propietario de varios solares colindantes.
2. El señalamiento de una alineación para vallar será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación urbanística oficial de la edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación de la parcela.
3. Se situarán uno o varios puntos de evacuación de las aguas pluviales, en función de la superficie del solar, para evitar estancamientos de agua en el interior. La evacuación se colocará en la parte más baja del solar y llevarán las aguas hasta la red de pluviales, o en su defecto a la vía pública y siempre sin suponer un perjuicio para parcelas o solares vecinos.
4. Cuando se genere un solar por derribo de la edificación existente y esta operación deje a la vista una medianería o parte de ella sin protección frente a humedades, el propietario del solar tendrá la obligación de impermeabilizarla mediante los métodos constructivos adecuados.

5. Deberán tener una puerta metálica de acceso, que habrá de ser opaca y de una anchura suficiente que permita el paso para la limpieza de la parcela, con características similares al resto del vallado.
 6. En supuestos de suelo urbano consolidado, el vallado será de fábrica de obra (ladrillo o muro de bloques de hormigón, etc) y deberá estar enlucido, siendo opaco en toda su altura.
 7. En supuestos de suelo urbano no consolidado u otros, el vallado podrá ser de malla metálica o cerca de metal.
- b) La valla o cerramiento del terreno deberá ajustarse a las condiciones particulares de estética según normativa vigente de este municipio.
- c) El vallado o cerramiento del terreno ha de ser de una altura mínima de 2,5 metros y máxima de 3 metros. Cuando el desnivel de la calle haga esta altura insuficiente para evitar el vertido de residuos al solar, se podrá instalar una valla suplementaria de malla metálica de un metro de altura, sustentada por postes metálicos.

Deberá quedar garantizada su estabilidad mediante cimentación adecuada y su conservación en estado decoroso.

Se dispondrá pilastra vertical para vallados de más de 6 metros de longitud. Igualmente, los postes provisionales sustentadores del cableado de las distintas empresas suministradoras deberán instalarse tangencialmente al vallado, ocupando la menor parte posible del acerado, y con la fijación necesaria para evitar posibles peligros.

- d) Las parcelas o solares destinados a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 11. Licencia de obras

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

CAPÍTULO IV.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y VALLADO DE SOLARES

Artículo 12. Órdenes de ejecución

1.- El expediente para la exigencia de vallado, limpieza o mantenimiento en condiciones de seguridad y salubridad, o cualquier otra obligación de las contenidas en esta ordenanza, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. Por Decreto de la Alcaldía o Concejal Delegado se dictará orden de ejecución, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, señalando las deficiencias existentes en los terrenos indicando en la resolución las medidas precisas para subsanarlas (limpieza y/o construcción de vallado previamente delimitada al efecto), con indicación de los requisitos, valoración de los trabajos conforme a las tablas reflejadas en el Anexo I , así como plazos para su ejecución, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales y advertencia a la persona responsable.

3. Una vez realizados los trabajos por parte del Ayuntamiento, se podrá practicar la liquidación definitiva, que no podrá variar en más de un 20% con respecto a las cantidades indicadas en el Anexo I, debiendo ser justificado que su coste real ha superado las mismas como consecuencia de las particulares condiciones de los terrenos, todo ello sin perjuicio de los impuestos que les sea de aplicación.

4. En los supuestos de urgencia se podrá prescindir del trámite de audiencia, especialmente en urgencias sanitarias o de peligro de incendios. Por tanto, no será necesario el requerimiento previo cuando de la situación pudiera derivarse un peligro inmediato.

5. El expediente podrá contener además de acta de inspección, un informe o informes técnicos en los que se especifiquen las condiciones de los trabajos a realizar, en cuanto a sus características técnicas.

6. Los trabajos deberán comenzarse en el plazo de quince días a partir del requerimiento y terminar en el plazo que determine la Alcaldía o Concejal Delegado, sin que pueda ser superior a treinta días a partir de la fecha de su comienzo.

7. Si se requiere cualquier tipo de autorización por órgano distinto al municipal según normativa sectorial o presentación de declaración responsable ésta deberá solicitarse o presentarse en el plazo dado para ejecutar la orden por el

responsable, lo cual deberá de hacerlo constar en el expediente. Ésta se incluirá en el expediente municipal correspondiente y se suspenderá la ejecución del mismo hasta que se obtenga la autorización por resolución de la administración competente de forma expresa o acreditarse haberla obtenido de forma tácita, si ello fuera viable.

8. Una vez transcurrido el plazo concedido para efectuar los trabajos sin haber atendido al requerimiento, por Decreto de la Alcaldía o Concejal Delegado, el Ayuntamiento podrá optar, en aplicación del artículo 158 de la Ley 7/2002, por cualquiera de estas medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.
- 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 quedará afectado 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.

9. Transcurrido el plazo de audiencia, se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará la ejecución subsidiaria de los citados trabajos. Los gastos originados por la ejecución subsidiaria serán a cargo del titular del terreno y exigibles por la vía de apremio administrativo, previa incoación del procedimiento correspondiente.

10. Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el art. 91 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, o aquella que lo sustituya.

11. Todo lo anterior se tramitará sin perjuicio de la posibilidad de la inclusión de los solares en el registro de solares de venta forzosa, conforme a lo regulado por la legislación urbanística al respecto.

12. La orden de ejecución supone la concesión de la licencia urbanística para la ejecución de los trabajos ordenados, sin perjuicio, en su caso, del abono de las tasas e impuestos que procedan por su tramitación (de acuerdo con la ordenanza fiscal de aplicación), así como por las operaciones de ejecución material.

13. El Ayuntamiento podrá, en cualquier caso, contratar con una empresa privada la realización de los servicios a que hace referencia esta Ordenanza.

CAPÍTULO V.- RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 13. Régimen sancionador

1. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza será sancionado conforme a lo dispuesto por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en conexión con el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las sanciones impuestas en aplicación del apartado anterior no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes, salvo que esas Leyes dispongan otra cosa.

DISPOSICIÓN FINAL

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de inferior o igual rango se opongan a este articulado.

2. La presente Ordenanza fiscal entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería, permaneciendo en vigor hasta que se acuerde su modificación o su derogación expresa.

ANEXO I

TABLA I: VALORACION DE LIMPIEZA DE SOLARES

Superficie (m2)	Valoración de la limpieza euros/ m2
0-200	10,00
201-300	8,00
301-400	6,00
401-500	5,00
501-600	4,50
601-1.000	4,00
1.001-2.000	2,00
2.001-3.000	1,50
3.001-4.000	1,20
4.001-5.000	1,00
5.001-10.000	0,60
➤ 10.000	0,40

A los valores de referencia deberá sumarse el IVA

TABLA II: VALORACION DE VALLADO DE SOLARES

ml	Valoración del vallado euros/ ml
Cerramiento de parcela formado por malla de simple torsión, de 88 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y altura indicada en la ordenanza, sin incluir puerta de acceso	25,00
Muro de cerramiento de altura indicada en la ordenanza, con pilastras intermedias, de 20 cm de espesor de fábrica, de bloque hueco de hormigón, revestido por una cara, 40 x 20 x 20 cm, resistencia normalizada R10 /10 n/mm ²), recibido con mortero de cemento industrial, color gris, M-5, suministrado en sacos, sin incluir puerta de acceso	175,00

A los valores de referencia deberá sumarse el IVA

Fecha sesión plenaria. 5-10-2016
Publicada B.O.P. nº 6, fecha 11/01/2017.