

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ DE MÁGINA (JAÉN)

**2022/399** *Aprobación definitiva de la Ordenanza sobre limpieza y vallado de solares, parcelas y terrenos.*

#### **Edicto**

Don Diego Fernández Muñoz, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Albánchez de Mágina (Jaén).

#### **Hace saber:**

Que por acuerdo del Pleno de fecha 10 de Diciembre de 2021, se aprobó inicialmente la Ordenanza General reguladora de la Limpieza y Vallado de Solares, Parcelas y Terrenos, por lo que conforme al art. 49 de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases del Régimen Local, quedó expuesto el expediente al trámite de información pública por plazo de 30 días hábiles, para que por los legítimamente interesados puedan examinarlos e interponer reclamaciones ante el Pleno, entendiéndose definitivamente aprobado de no haber ninguna reclamación, publicándose en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia número 237 de fecha 15 de diciembre de 2022. No habiéndose producido reclamaciones ni sugerencias durante el plazo de exposición pública, el mismo queda definitivamente aprobado, ordenándose la publicación del texto íntegro del Reglamento en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, entrando en vigor al día siguiente de dicha publicación. Se hace saber que contra la aprobación definitiva del Reglamento cabe interponer recurso contencioso-administrativo directo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación.

A continuación insértese el texto íntegro de la citada Ordenanza:

#### **ORDENANZA GENERAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES, PARCELAS Y TERRENOS**

##### *Exposición de motivos.*

El objeto de esta Ordenanza es la concreta regulación de los solares sin edificar en suelo urbano y otros terrenos aledaños. Es necesario que se tomen medidas para evitar que el descuido y abandono provoque deficiente limpieza y ornato público que se genera en los solares sin edificar cuando estos no se hallan vallados y aún vallados en malas condiciones de conservación. Las malas condiciones de vallado de solares en unos casos, o la ausencia de ellos en otros, determinan acumulación de basuras con el consiguiente incremento de malos olores y la constitución de focos de infección de efectos muy negativos tanto para la salubridad e higiene pública como para la estética y asimismo peligros de incendios.

A la vista de esta situación se hace necesaria la intervención municipal, encuadrada en la Disciplina urbanística, mediante la creación de un instrumento jurídico ágil y eficaz, de aplicación en todo el término municipal, que sirva para mejorar notablemente el grado de limpieza y seguridad de la ciudad.

Dada la evolución urbanística y los cambios legales acaecidos durante los últimos años, los ayuntamientos tienen la herramienta legal para crear a través de esta Ordenanza medidas de disciplina urbanística para dar correcto cumplimiento por parte de los particulares a la obligación legal de ornato, limpieza y seguridad de los solares sin edificar en la localidad de Albánchez de Mágina y al futuro.

*Capítulo I.- Disposiciones generales.*

Artículo 1.- Disposiciones normativas habilitantes.

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 del Régimen Local, en relación con lo preceptuado en el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, 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 la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2.- Naturaleza de la disposición general.

Esta Ordenanza tiene la naturaleza de Ordenanza de Policía, no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, por venir referida a aspectos de salubridad, de seguridad y puramente técnicos.

Artículo 3.- Inmuebles afectados.

A los efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de solares, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúna los requisitos establecidos en la ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tiene la consideración de parcela, las superficies de suelo urbano que, no reuniendo las condiciones de solar, sean susceptibles de aprovechamiento urbanístico, así como espacios interiores no edificados (patios, corrales etc.)

Tiene la consideración de terreno, aquellas superficies de suelo rústico, que no reúne las condiciones para ser parcela ni solar, y que por su cercanía al caso urbano se pudiera ver afectado por las presentes disposiciones.

Artículo 4.- Definición de vallado.

Por vallado ha de entenderse obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, limitada al simple cerramiento físico del solar.

*Capítulo II.- De la limpieza.*

Artículo 5.- Competencia.

El Alcalde dirigirá la policía urbana, rural y sanitaria y ejercerá la inspección de las parcelas, las obras y las instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 6.- Prohibición general.

Queda prohibido arrojar basuras o residuos sólidos de cualquier índole en solares, parcelas y terrenos, ya sean espacios de propiedad pública o privada.

Artículo 7.- Obligaciones de los propietarios y poseedores

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, tendrán las siguientes obligaciones:

a) Deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedándoles expresamente prohibido mantener en ellos basuras, residuos sólidos urbanos o escombros.

b) La limpieza del terreno removiendo toda vegetación seca para evitar riesgos de incendios y propagación de plagas.

c) No ceder ni tolerar en dichos espacios actividades, siquiera puntuales, insalubres, nocivas ni peligrosas, que estarán sometidas a previa licencia.

2. Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de un terreno o construcción y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquella que tenga el dominio útil (posesión).

*Capítulo III.- Del vallado.*

Artículo 8.- Obligatoriedad del vallado.

1. Será obligatorio el vallado conforme a las directrices de la presente ordenanza para aquellos solares y parcelas de la localidad.

2. La obligación de vallar puede extenderse a terrenos no solares y fincas rústicas por razones de seguridad y/o salubridad.

3. Los cerramientos o vallas en suelo no urbanizable de especial protección, no podrán lesionar el valor específico que se quiera proteger.

4. En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o urbano, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que los cerramientos o vallados limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

Artículo 9.- Condiciones técnicas de los vallados

1. La valla o cerramiento del terreno ha de ser de material opaco con una altura de dos metros, y deberá seguir si se trata de un solar o terreno colindante con la vía pública, la línea de edificación, entendiéndose 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.
2. Si se optara por un cerramiento de obra, deberá quedar revocado y pintado por su cara exterior.
3. La puerta de acceso podrá ser de similares características al cerramiento. En ningún caso podrá ocupar la vía pública su instalación ni apertura. Tampoco se podrán colocar rampas ni escalones en la vía pública.
4. No obstante, en aquellos solares y parcelas que presenten peligro de desprendimiento y ocupación de la vía pública con tierras, se podrá requerir de oficio el cerramiento de obra en la parte afectada.

*Capítulo IV.- Procedimiento y Ejecución forzosa de la limpieza y vallado.*

Artículo 10.- Trámites.

El vallado de solares, parcelas o terrenos se considerará obra menor y está sujeto a previa licencia municipal. Podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 11.- Órdenes de ejecución.

1. El Alcalde, de oficio, podrá ordenar la ejecución del vallado o cerramiento de un solar, parcela o terreno para dar cumplimiento a la ordenanza, indicando los requisitos de ejecución y plazo para la misma, en proporción a la entidad de la actuación ordenada.
2. La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada.
3. En la resolución, además, se indicará al obligado o a su administrador que de no cumplir el requerimiento y, sin perjuicio del uso de la facultad de ejecución forzosa, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística, previos los trámites pertinentes de imposición de la correspondiente sanción.

Artículo 12.- Medios de ejecución forzosa.

En aplicación del artículo 158 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquier 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 de la Ley 7/2002.
- 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.

Todo ello, sin perjuicio del inicio del correspondiente expediente sancionador.

*Capítulo V.- Infracciones y sanciones.*

Artículo 13.- 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 indicada en los preceptos anteriores, se incoarán expedientes sancionadores por infracción urbanística. En cuanto a dicho procedimiento se estará a lo dispuesto en el Título IV de la Ley 39/2.015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como otra normativa que, en materia de procedimiento sancionador se dicte, con carácter general, por el Estado o por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 14.- Tipificación de las infracciones.

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

Se considerarán infracciones Leves:

- a) El estado de suciedad o deterioro del vallado que haya sido construido conforme a la ordenanza vigente.
- b) El mal estado de limpieza por motivo de existencia de vegetación espontánea y/o desniveles, pero este se halle correctamente vallado conforme a la ordenanza en vigor en el momento de su ejecución.
- c) Cualquier incumplimiento de las órdenes de ejecución acordadas por el Ayuntamiento respecto de obras de reparación, conservación, rehabilitación y mejora o del deber de mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, cuando no estén tipificadas como infracción grave o muy grave.
- d) La negligencia en la conservación del terreno removiendo toda vegetación seca para evitar riesgos de incendios y propagación de plagas.
- e) Ceder o tolerar en dichos espacios actividades, siquiera puntuales, insalubres, nocivas ni peligrosas, que estarán sometidas a previa licencia.

Se considerarán infracciones Graves:

- a) La posesión de un solar u obra sin vallado conforme a la ordenanza vigente.
- b) La ejecución defectuosa de los cerramientos o sin ajustarse a la licencia concedida.
- c) Realizar el cerramiento sin licencia municipal.

d) El incumplimiento de los requerimientos municipales sobre corrección de deficiencias advertidas en los solares o construcciones que supongan más de una infracción leve.

e) El mal estado de limpieza por motivo de existencia de vegetación espontánea y/o desniveles, pero este no se halle correctamente vallado conforme a la ordenanza en vigor en el momento de su ejecución.

Se considerarán infracciones Muy Graves:

a) Arrojar cualquier tipo de residuo a los solares vallados o construcciones ya sea por parte de la propiedad o de terceras personas. Tal hecho deberá estar suficientemente probado.

b) El incumplimiento de los requerimientos municipales sobre corrección de deficiencias advertidas en los solares u obras que supongan más de una infracción grave o la conjunción de una grave y alguna leve.

c) La segunda y sucesivas sanciones por infracciones leves o graves, considerándose reincidencia.

Además, se tendrán en cuenta las circunstancias que puedan agravar o atenuar la responsabilidad y las reglas para la aplicación de sanciones contenidas en la normativa aplicable.

Artículo 15.- Sanciones.

Las faltas serán sancionadas en función de lo establecido en el art. 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de la siguiente forma:

- Infracciones leves: hasta 750 euros.
- Infracciones graves: hasta 1.500 euros.
- Infracciones muy graves: hasta 3.000 euros.

La graduación de la sanción considerará especialmente el grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad, la continuidad o persistencia en la conducta infractora, la naturaleza de los perjuicios causados y la reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

Artículo 16.- Prescripción de infracciones y sanciones.

Las infracciones reguladas en esta Ordenanzas prescribirán a los tres años las muy graves, a los dos años las graves y a los seis meses las leves.

Las sanciones firmes impuestas en aplicación de estas Ordenanzas prescribirán a los tres años las sanciones impuestas por faltas muy graves, a los dos años las impuestas por faltas graves y las impuestas por faltas leves al año.

*Disposición Final.*

La presente Ordenanza que consta de 16 artículos y una disposición final, entrará en vigor

una vez aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en el caso de que se presenten reclamaciones, o de no presentarse éstas cuando haya transcurrido el plazo de exposición pública en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia con sede en Jaén, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Albanchez de Mágina, 31 de enero de 2022.- El Alcalde-Presidente, DIEGO FERNÁNDEZ MUÑOZ.