

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS CERRAMIENTOS Y VALLAS Y DE LA LIMPIEZA DE SOLARES, PARCELAS Y TERRENOS URBANOS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el fin de evitar la existencia de parcelas dentro del suelo urbano, de los diferentes núcleos de población que integran este Municipio, sin limpiar, y de cerramientos de terrenos en mal estado de conservación, que puedan llegar a suponer un peligro por lo que afecta a la seguridad de las personas y los bienes y un riesgo para la salubridad pública, por cuanto dichos solares no lleguen a convertirse en basureros y nidos de ratas, ratones y otros animales que impliquen un riesgo cierto, en muchos casos, de incendios evitables, se han adoptado medidas de policía urbana y medidas garantes de la prevención y minoración de riesgos y peligros para los vecinos y sus bienes. Estas medidas tratan de garantizar también la salubridad y el ornato públicos.

Los artículos 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el artículo 5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, facultan a los Ayuntamientos para intervenir en la actividad de los ciudadanos a través de los medios que en los mismos se establecen y, entre ellos, a través de la aprobación de las llamadas Ordenanzas de "Policía y Buen Gobierno".

En consecuencia, el Ayuntamiento de Marchena, considera necesario y conveniente la aprobación de la presente Ordenanza.

Artículo 1. Fundamento legal, objeto y naturaleza.

1. De acuerdo con lo previsto en los artículos 4 y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, reformada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, el Ayuntamiento de Marchena, establece la presente Ordenanza que tiene por objeto regular el vallado y la limpieza de solares, parcelas y terrenos enclavados en el término municipal.

2. Mediante esta Ordenanza y en el ejercicio de la función de policía, este Ayuntamiento intervendrá en la actividad de los ciudadanos, cuando exista peligro para la seguridad, la salubridad y el ornato público, con la finalidad de restablecer o conservar tales condiciones.

3. La presente Ordenanza tiene el carácter de reglamentación de la construcción de policía urbana, por lo que no está ligada a directriz de planeamiento alguno.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. En lo concerniente al nuevo vallado y la limpieza, la presente Ordenanza será de aplicación a todas las parcelas existentes dentro del suelo urbano del municipio.

2. Por lo que se refiere a la conservación de los cerramientos existentes, la presente Ordenanza será de aplicación a todas las parcelas existentes dentro del suelo urbano del municipio, aun aquéllas que por sus reducidas superficies no reúnan las condiciones exigibles para su edificabilidad, siempre que den frente a vía urbana pavimentadas.

Artículo 3. Deberes de uso y conservación, y de adaptación al ambiente.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos deberán destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

2. En los supuestos en los que recaiga en persona distinta el dominio directo y útil del terreno, las obligaciones anteriores, así como el vallado en el caso de parcelas y solares, serán exigibles al titular del dominio útil.

3. El Ayuntamiento ejercerá la inspección de toda clase de parcelas, solares y terrenos que radiquen en el término municipal para comprobar el exacto cumplimiento de las condiciones exigibles anteriormente señaladas.

Artículo 4. De la limpieza de parcelas y terrenos urbanos.

1. Queda prohibido tirar, arrojar o depositar basura, escombros, residuos sólidos urbanos o de cualquier naturaleza en

las parcelas y terrenos urbanos, sean de propiedad pública o privada.

2. Los propietarios de solares, parcelas y terrenos deberán mantenerlos libres de matas, matorrales, basuras, deshechos y residuos y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público.

3. El mandato anterior, incluye la obligación de la desratización y desinfección de los solares, que deberá hacerse periódicamente, así como cuando lo ordene el Ayuntamiento, por razones de salubridad. Cuando el propietario proceda a desratizar y desinsectar a iniciativa propia, deberá comunicarlo previamente al Ayuntamiento, con indicación del método que pretende utilizar, con el fin de que el Ayuntamiento compruebe que no será perjudicial para la salud de los vecinos.

Artículo 5. De los cerramientos y vallados.

1. Al objeto de impedir en las parcelas y terrenos urbanos 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 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.

Artículo 6.º Características de la valla.

1. Para que una parcela o terreno urbano 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 perimetral según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.

b) La valla en contacto con la vía pública o espacio libre público atendiendo a la ordenanza urbanística aplicable al solar será:

b-1) Si estuviera en zona de viviendas unifamiliares: la valla podrá ser de 1 metro de fábrica y opaca y hasta 1,80 m. respecto de la rasante de la acera, con cierres metálicos que no impidan la visión.

b-2) Si estuviera en zona de viviendas colectivas: con viviendas entremedianerías o edificación colectiva será de fábrica opaca hasta una altura de 2,00 m. respecto de la rasante de la acera.

La valla de los demás linderos de la parcela podrá ser opaca de hasta 2,00 m. desde la rasante del terreno.

c) Se colocará una puerta de acceso al interior de dimensiones tales que permita el acceso de vehículos industriales (mínimo 2,75 m. de paso libre) para llevar a cabo 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.

2. La valla 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.

3. La obligación de vallar puede extenderse a terrenos no solares y fincas rústicas, colindantes con el casco urbano, por razones de seguridad o salubridad y ornato público.

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

5. En caso de interés público general, declarado por la Junta de Gobierno Local o el Pleno, el Ayuntamiento podrá autorizar la no realización de vallado del solar.

Artículo 7.º Reposición del vallado.

1. 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 8. Licencia.

El vallado de solares, parcelas, terrenos urbanos y fincas rústicas se considera obra menor y está sujeta a previa licencia.

Artículo 9. Ruina.

En orden a garantizar la seguridad y ornato públicos, los propietarios de cerramientos de terrenos, tapias y cualesquiera otros elementos constructivos que se encuentren en estado ruinoso, deberán proceder a su total derribo, salvo en los casos en que el estado de aquéllos permita su rehabilitación, en cuyo supuesto podrán optar por llevar a cabo su demolición o bien su restauración.

Artículo 10. Órdenes de ejecución.

El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios a cumplir los deberes establecidos en los artículos anteriores.

Artículo 11. Procedimiento de las órdenes de ejecución.

1. Las órdenes de ejecución deben dictarse previo informe de los servicios técnicos municipales y audiencia a los propietarios afectados, con la advertencia de posible imposición de multa coercitiva y/o ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento a costa del afectado, en caso de incumplimiento de lo ordenado.

2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con la mayor precisión posible las tareas y/u obras a ejecutar para conservar o reponer las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación legalmente previstos, o para su adaptación a las condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público, así como el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

Artículo 12. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos.

2. Las órdenes de ejecución eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos de uso de suelo que constituyan su objeto. Los propietarios quedarán, no obstante, obligados a presentar en el Ayuntamiento declaración de las obras que van a llevar a cabo a los efectos de la aplicación de la Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, y de la Ordenanza reguladora de las Tasas por la Prestación de Servicios Urbanísticos.

Artículo 13. Peligro inminente.

1. Cuando exista peligro inminente de daños a personas o bienes, las órdenes de ejecución deben cumplirse de modo inmediato, adoptando las medidas que sean necesarias, en la forma en que se determine en las propias órdenes.

2. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en apeos, apuntalamientos, demoliciones u otras análogas, debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.

Artículo 14. Consecuencia de la inobservancia de la orden de ejecución.

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria a costa del obligado y/o a la imposición al mismo de multas coercitivas.

2. Las multas coercitivas podrán imponerse hasta lograr la total ejecución de lo supuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% del valor de las obras ordenadas.

3. Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas por el incumplimiento de las órdenes de ejecución y son compatibles con las mismas.

4. Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, se harán efectivas mediante el procedimiento administrativo de apremio, si requerido el obligado, no se hicieran efectivos en los plazos señalados al efecto.

Artículo 15. Responsables de los incumplimientos de las órdenes de ejecución.

Del incumplimiento de las órdenes de ejecución de la limpieza de terrenos y solares por razones de salubridad, higiene y ornato, serán responsables las personas que tengan el dominio útil.

Artículo 16. Retrasos y paralizaciones de la ejecución.

1. En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna vivienda cercana al solar sobre el que se esté actuando, se llevará a cabo el realojo de los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible, corriendo el coste de dicho realojo por cuenta del propietario del solar o parcela objeto de la ejecución subsidiaria.

2. En el caso de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables al propietario de la parcela o terreno sobre el que se actúa, éstas hubieran de paralizarse, el aumento del coste de los medios auxiliares será de cuenta del propietario.

3. Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

Artículo 17. Infracciones.

1. Las infracciones a la presente Ordenanza se clasifican en leves, graves y muy graves, conforme al Art. 140 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Modernización del Gobierno Local.

2. Si el incumplimiento de la orden de ejecución de las obras necesarias de vallado o cerramiento para mantener los terrenos, solares y parcelas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público fuera catalogado como infracción urbanística, se estará a lo dispuesto en el articulado contenido en la normativa urbanística en vigor y de aplicación.

3. Las sanciones por infracciones a la presente Ordenanza serán graduadas atendiendo, al grado de ejecución, tentativa y sobre todo a la intencionalidad, dolo o mala fe de los responsables, en relación con la salubridad u ornato públicos, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 131.3 Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 18. Sanciones.

1. Salvo previsión legal distinta, los límites de las sanciones económicas por las multas por infracción de esta Ordenanza, serán los fijados en el artículo 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Modernización del Gobierno Local.

2. Si la infracción fuera catalogada como infracción urbanística, los límites de las sanciones económicas serán los fijados en la normativa urbanística en vigor y de aplicación.

Artículo 19. Potestad sancionadora.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1.n) de la Ley 7/1985, del 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Modernización del Gobierno Local.

Artículo 20. Recursos.

Contra las resoluciones de la Alcaldía, en las que se plasmen las órdenes de ejecución que pongan fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla, en el plazo de dos meses, computados ambos plazos a partir del siguiente al de la notificación de la correspondiente resolución.

Disposición final. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor transcurrido el plazo de quince días hábiles desde el día siguiente al de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme dispone el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 65.2 de la citada Ley, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Contra el presente Acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, 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.