

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Nueva Carteya

Núm. 865/2021

Don Vicente Tapia Expósito, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Nueva Carteya (Córdoba), hace saber:

Que debiendo entenderse elevado a definitivo el acuerdo inicialmente adoptado por el Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2020, para la aprobación de la ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE NUEVA CARTEYA, por haber transcurrido el plazo de información pública sin que se haya presentado ninguna reclamación o sugerencia, según lo dispuesto en el parágrafo último del artículo 49, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la misma Ley se publica el texto íntegro de dicha Ordenanza, que se inserta a continuación.

“ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE NUEVA CARTEYA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Conocida por todos los ciudadanos la situación de deficiente limpieza y ornato público que se genera en los solares y terrenos sin edificar cuando estos no se hallan vallados y su trascendencia pública, como se demuestra en los escritos que se formulan al Ayuntamiento reclamando la actuación municipal en esta materia, así como las quejas y denuncias ante la Policía Local.

Las malas condiciones de vallado de solares y terrenos 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 de la ciudad.

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.

Con la presente Ordenanza se persigue recoger y desarrollar la obligación de los propietarios de mantener los solares y terrenos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el artículo 155 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se estará a lo dispuesto en el artículo 158 de la LOUA respecto a las Órdenes de ejecución susceptibles de dictarse por incumplimiento de las obligaciones de los propietarios.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de solares, así como la sanción a imponer en los casos de inobservancia de las condiciones fijadas. También se cuenta con la ejecución subsidiaria y con la imposición de multas coercitivas como respuesta municipal a la inactividad de los propietarios.

La Ordenanza fija un procedimiento ágil y eficaz para mantener la disciplina en su cumplimiento, aspecto básico de toda normativa. La potestad municipal para tipificar las infracciones y las sanciones se hace de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 139 y siguientes de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. La presente Ordenanza ha sido redac-

tada de conformidad con los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como del artículo 133.1 del citado precepto legal estructurándose en 22 artículos distribuidos en cuatro Títulos, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto regular las condiciones que deberán cumplir los solares u otras parcelas existentes en suelo urbano en cuanto a su vallado y limpieza, así como las condiciones en que deberán mantenerse los terrenos sitos en suelo urbanizable o no urbanizable que lindan con vías públicas o terrenos clasificados como urbanos en el término municipal de Nueva Carteya.

Artículo 2. Obligación general de salubridad

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, los propietarios de solares u otros terrenos enclavados en la definición del artículo primero, situados en el término municipal de Nueva Carteya, deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 3. Sujetos obligados

Las obligaciones de limpieza y vallado reguladas por la presente Ordenanza, destinadas a mantener las citadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, corresponden, en todo momento, al propietario del inmueble.

Artículo 4. Inspección municipal

El Ayuntamiento, a través de la Policía Local, ejercerá la inspección de los solares y terrenos del término municipal, afectados por la presente Ordenanza, para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la misma.

TÍTULO I NORMAS REGULADORAS Capítulo I

Limpieza de solares y terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza

Artículo 5. Obligación de limpieza

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios de cualquier clase a los solares y terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza, de cara a mantener las condiciones de conservación anteriores.

Los solares u otras parcelas existentes en suelo urbano 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.

De igual modo, se desinfectarán, desinsectarán y desratizarán por empresa especializada cuando el Ayuntamiento así lo disponga, teniendo la obligación de presentar la documentación que así lo justifique al Ayuntamiento en caso de que sea requerida.

Queda taxativamente prohibida la quema de vegetación o residuos como sistema de limpieza de los terrenos.

En zonas limítrofes con suelo urbano deberá respetarse una franja de seguridad libre y limpia de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea con una anchura mínima de 3 metros.

Artículo 6. Prohibición de arrojar desperdicios

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares y terre-

nos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho y, en general, desperdicios de cualquier clase.

Sin perjuicio de las acciones legales que los dueños de los solares y terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, puedan ejercer contra los infractores, estos serán sancionados, de conformidad con lo previsto en el Título III de la presente Ordenanza.

Artículo 7. Comunicación a la Alcaldía

Con carácter general, las operaciones de limpieza de solares y terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, una vez llevadas a cabo, deberán ser comunicadas por escrito al Ayuntamiento a los efectos de constancia de la realización y control posterior.

Capítulo II

Vallado de solares y otras parcelas existentes en suelo urbano

Artículo 8. Obligación de vallar

Al objeto de impedir el depósito de basuras, escombros, mobiliario, materiales y desperdicios en general en los solares u otras parcelas existentes en suelo urbano, o impedir el libre paso de personas en casos en que suponga un riesgo, se establece la obligación de proceder al vallado de los mismos.

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.

Asimismo, las condiciones fijadas en lo sucesivo previstas para solares o parcelas sin edificar en suelo urbano, en nada modifican las previstas en la normativa urbanística vigente en el municipio para vallas y medianeras en parcelas edificadas.

Artículo 9. 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 se ajustará a las determinaciones previstas en la presente Ordenanza, salvo para los casos de intervenciones parciales en vallados existentes con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza.

Artículo 10. Características de la valla

Con carácter general, y a efectos de esta Ordenanza, en solares u otras parcelas sin edificar en suelo urbano, el propietario de los mismos deberá mantenerlos en las condiciones mínimas de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Todos deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalen a continuación, ejecutados de forma que asegure su solidez y conservación en buen estado:

a) La valla deberá situarse en la alineación oficial según el trazado que se fije con tal finalidad y con las siguientes excepciones:

- Que parte del perímetro se encuentre ya cerrado por alguna pared o valla medianera, en cuyo caso se vallará el resto del perímetro.

- Que varios propietarios de solares u otras parcelas sin edificar en suelo urbano 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 u otras parcelas sin edificar en suelo urbano colindantes.

b) Todos los solares u otras parcelas no edificadas en suelo urbano se cercarán mediante cerramientos provisionales, con una

altura comprendida entre 2,00 y 2,50 metros, debiendo garantizarse su estabilidad, estética y conservación. Entre las posibles opciones planteadas están:

b.1) Vallado con bloques: consistente en cimentación corrida de hormigón de, al menos, 30 cm. de profundidad y ancho con muro de bloques de hormigón 40x20x20 cm, alcanzando el cerramiento una altura entre 2,00 y 2,50 metros, con pilastras de 40x40 cm cada 4 metros, pintado de blanco y puerta de acceso.

b.2) Vallado mixto con bloque y malla metálica: referido al cerramiento con una cerca de material incombustible debiendo ejecutarse con los siguientes condicionantes:

- Cimentación corrida de hormigón de, al menos, 30 cm. de profundidad y ancho con murete de bloques de hormigón 40 x 20 x 20 cm de hasta 60 cm. de altura, enfoscado en blanco.

- Sobre el murete anterior, malla de simple torsión entre 1,50 y 2,50 metros de altura tal que el cerramiento alcance una altura total entre 2,00 y 2,50 metros, con puerta de acceso.

b.3) Vallado de malla metálica: cerramiento consistente en malla de simple torsión de altura entre 2,00 y 2,50 metros con cimentación suficiente para garantizar la seguridad y solidez del vallado.

b.4) En la zona de casco antiguo, deberá ser vallado con bloques sobre cimentación corrida de hormigón de, al menos, 30 cm. de profundidad y ancho con muro de bloques de hormigón 40x20x20 cm, alcanzando el cerramiento una altura de entre 2,00 y 2,50 metros, enfoscado y pintado de color blanco, con puerta de acceso opaca.

c) La puerta de acceso será de una anchura suficiente que permita el paso para la limpieza y mantenimiento del solar u otra parcela sin edificar en suelo urbano, no excediendo de 3,00 metros de anchura, con carácter general.

2. Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

Artículo 11. Alineación del vallado

El señalamiento de una alineación para vallar, será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para la edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar.

Artículo 12. Vallado existente

No será necesaria la reforma de los vallados existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza en solares u otras parcelas de suelo urbano que no se ajusten a las características establecidas en la misma, siempre y cuando estos vallados cumplan con las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

Los vallados existentes en solares u otras parcelas sin edificar en suelo urbano que no cumplan las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público serán reformados para ajustarse a las condiciones marcadas en esta Ordenanza, para lo que se fija como plazo máximo el de 1 año a contar desde la entrada en vigor de la misma.

Artículo 13. Licencia para vallar

Los propietarios de los solares u otras parcelas sin edificar en suelo urbano están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación prevista en las normas urbanísticas para obra menor.

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 auto-

rizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

Asimismo, las condiciones fijadas en lo sucesivo previstas para solares o parcelas sin edificar en suelo urbano, en nada modifican las previstas en la normativa urbanística vigente en el municipio para vallas y medianeras en parcelas edificadas.

Capítulo III

Vallado provisional de solares y otras parcelas existentes en suelo urbanizable

Artículo 14. Vallado de solares en suelo urbano sin desarrollar o suelo urbanizable

Al objeto de impedir el depósito de basuras, escombros, mobiliario, materiales y desperdicios en general en los solares u otras parcelas existentes en el suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado o sin desarrollar, o impedir el libre paso de personas en casos en que suponga un riesgo, se establece de forma excepcional y justificada la posibilidad del vallado provisional de los mismos, mediante cerca de malla metálica consistente en malla de simple torsión de altura entre 2,00 y 2,50 metros con cimentación suficiente para garantizar la seguridad y solidez del vallado, sin que esta licencia de lugar al derecho a la edificación.

En cualquier caso la licencia deberá ir acompañada de la documentación que se relaciona y que podrá variar dependiendo de su emplazamiento, estado de tramitación del instrumento de planeamiento u otros.

- Autorización de colindantes.

- Documentación técnica suscrita por técnico competente que sirva de base para el replanteo de la parcela a vallar en la que se determine el deslinde.

TÍTULO II

PROCEDIMIENTO

Artículo 15. Aplicación de las normas

Las normas de procedimiento del presente Título son aplicables, tanto al caso de limpieza, como al de vallado de solares y otros terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza. Dichas normas serán de aplicación a los requerimientos individualizados de limpieza y vallado, sin perjuicio de que por la Alcaldía se lleve a cabo requerimiento de carácter general mediante el procedimiento de Bando, dando los plazos que, a dichos efectos, se estimen oportunos.

Artículo 16. Incoación del expediente

El expediente de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y otros terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 17. Requerimiento y plazos

Incoado el expediente y previo informe de los servicios municipales, por acuerdo del órgano competente se requerirá a los propietarios de solares y otros terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza, con la advertencia de que, transcurrido el mismo, se procederá a la imposición de las sanciones determinadas en esta Ordenanza.

Artículo 18. 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.

Artículo 19. Ejecución subsidiaria de la limpieza

En el caso de tramitarse expediente de ejecución subsidiaria para la limpieza o vallado de un solar u otros terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza y si así fuera necesario, se solicitará permiso de la autoridad judicial competente para la entrada al solar, a fin de proceder a la ejecución de la actuación que corresponda.

TÍTULO III

RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 20. 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 21. 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 del solar o terreno incluido en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza por motivo de existencia de vegetación espontánea y/o desniveles, aunque éste se halle correctamente vallado conforme a la Ordenanza en vigor en el momento de su ejecución.

c) La ausencia de puerta de acceso al solar/ares u otro terreno en suelo urbano vallado/os con el fin de permitir el paso.

d) La no comunicación por escrito a Alcaldía de las operaciones de limpieza de solares y terrenos, una vez llevadas a cabo, conforme a lo establecido en el artículo 7 de la presente Ordenanza.

Se considerarán infracciones graves:

a) La posesión de un solar u otro terreno en suelo urbano sin vallado o sin que el mismo se ajuste a la Ordenanza vigente, transcurridos los plazos otorgados para su adecuación previstos en la presente Ordenanza.

b) La posesión de un solar o terreno incluido en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, sin el adecuado estado de limpieza conforme a la Ordenanza vigente en cuanto a alguno de estos aspectos: contener basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho y, en general, desperdicios de cualquier clase, existencia de roedores, insectos..., malos olores o plantas, portadores o transmisores de enfermedades.

c) El incumplimiento de los requerimientos municipales sobre corrección de deficiencias advertidas en los solares o terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, que supongan más de una infracción leve.

d) La quema de vegetación o residuos como sistema de limpieza de los solares o terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.

e) El hecho de no desinfectar, desinsectar y desratizar por empresa especializada cuando el Ayuntamiento así lo disponga, según lo establecido en el Capítulo I.

Se considerarán infracciones muy graves:

a) Arrojar cualquier tipo de residuo a los solares o terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza vallados, 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 o terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza que supongan más de una infracción grave o la conjunción de una grave y alguna leve. 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 21. Multas

Las faltas serán sancionadas de la siguiente forma:

- Infracciones leves: desde 200 hasta 500 euros.
- Infracciones graves: desde 501 hasta 750 euros.
- Infracciones muy graves: desde 751 hasta 1.000 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 22. 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

Aprobada definitivamente la presente Ordenanza, entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia, y transcurrido el plazo al que se refiere el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Disposición Transitoria

Los propietarios a los que les resulte de aplicación la presente Ordenanza y que en el momento de su entrada en vigor tengan vallados que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, o tengan solares sin vallar dispondrán del plazo máximo de 1 año desde la entrada en vigor de la misma para ajustarse a las condiciones impuestas en ésta.

Transcurrido el plazo mencionado se podrá ordenar la adecuación de dichos vallados a las condiciones de esta Ordenanza, así como, en su caso, imponer las sanciones previstas en la misma.

Disposición Derogatoria Única

Quedan derogadas cuantas normas que siendo de igual o inferior rango se opongan a la presente Ordenanza, en la parte que contradigan a la misma."

Contra el presente acuerdo se podrá interponer por los interesados Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que hace público para general conocimiento en Nueva Carteya, a 10 de marzo de 2021. Firmado electrónicamente: El Alcalde, Vicente Tapia Expósito.