



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

ORDENANZA REGULADORA DE LA OBLIGACIÓN DE MANTENIMIENTO DE LOS SOLARES Y EDIFICIOS EN CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO DE AGUADULCE (SEVILLA) .-

La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, contempla el deber legal de los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de mantenerlo en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; posteriormente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía , ha ampliado ese deber a conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones, en las debidas condiciones de funcionalidad. Este deber ya se encontraba en la legislación urbanística anterior, estando motivado por la situación de abandono en que, en muchos casos, los propietarios mantienen sus inmuebles, obligando a sus convecinos a soportar riesgos en su salud y seguridad, además de suponer un deterioro paisajístico y urbano.

Ante esta situación el Ayuntamiento ha de instaurar una reglas en el Término Municipal, las cuales sean de general conocimiento por los vecinos. Este objetivo es el que viene a cumplir la presente Ordenanza, que persigue la mejora en la calidad de vida de los vecinos, además de dotar a nuestro pueblo de una mejor imagen.

Otra finalidad de la Ordenanza es regular las situaciones que producen deterioros en la vía pública como consecuencia de actuaciones de



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

propietarios, promotores y constructores; siendo frecuente que la maquinaria y camiones que entran y salen de las obras dejen a su paso las vías urbanas en condiciones inadecuadas de limpieza y seguridad. Ante ello se considera que la carga de la limpieza y reparación debe soportarla quien obtiene un beneficio con su actuación y no el conjunto de los ciudadanos.

Ser propietario conlleva algunas responsabilidades, siendo una de ellas el respetar el entorno y los derechos de los convecinos; por ello ha de cuidar su propiedad para que no suponga ningún impacto ni molestia a los ciudadanos y para no crear ninguna situación de riesgo.

Capítulo primero *Normas generales*

Artículo 1.- El Ayuntamiento de Aguadulce, conforme a las competencias atribuidas por el artículo 25 y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y de acuerdo con lo previsto en los artículos 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; por medio de la presente Ordenanza procede a regular las condiciones de cumplimiento de la obligación de los vecinos y vecinas de mantener los terrenos, construcciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.

Artículo 2.- Por venir referida a aspectos de seguridad, salubridad y habitabilidad, esta Ordenanza, según el artículo 24 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, tiene la naturaleza de ordenanza



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

Municipal de Edificación teniendo por objeto completar la ordenación urbanística establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Aguadulce .-

Artículo 3.- 1. Es objeto de esta ordenanza regular para el municipio de Aguadulce la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos y demás bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con la legislación aplicable. 2. Las mismas obligaciones de conservación, respecto de las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el ámbito de su competencia. 3. La presente Ordenanza será de aplicación en todo el término municipal de Aguadulce .

Artículo 4.- A efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de solares: a. Las superficies de suelo urbano consolidado o no consolidado aptas para la edificación. b. Las parcelas no utilizadas que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no sean susceptibles de uso adecuado. c. No se consideran solares los terrenos de uso público local.

Corresponderá a los propietarios la limpieza a su costa de las aceras, pasajes, calzadas, plazas, etc, de las urbanizaciones y recintos de dominio y uso privado. Será también obligación de los propietarios la limpieza de los patios interiores de manzana, los solares particulares, las galerías comerciales y similares.

Artículo 5.- Por vallado de solar ha de entenderse la obra exterior de



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

nueva planta, de naturaleza no permanente, que cumpliendo los requisitos establecidos en el capítulo V de la presente ordenanza, se limita a cumplir la función de asegurar el simple cerramiento físico del solar.

Capítulo segundo.- Registro de solares sin edificar

Artículo 6.- Para el mejor control del cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento y limpieza de los solares sin edificar, se crea el Registro Municipal de Solares, cuyo contenido y régimen será conforme a lo establecido en el Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Artículo 7.- El Registro Municipal expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

Situación, nombre de la finca, el de la calle o plaza, número actual si lo tuviere, y los que hubiera tenido con anterioridad.

Extensión y linderos con determinación, si lo fuere posible, de la medida de éstos.

Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

Nombre, apellidos, domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal del propietario.

Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad; en defecto de inscripción registral podrá aportarse cualquier otro documento que suponga prueba suficiente de la propiedad.

Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro.

Referencia a los datos catastrales de la finca.

Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.

Artículo 8.- El Secretario del Ayuntamiento autorizará con su firma la diligencia de apertura del Registro, que visará el Alcalde.

Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán en el Ayuntamiento, originales o mediante fotocopia, copia o testimonio debidamente autenticada.

Artículo 9.- El Registro será público, por lo que cualquier persona tendrá derecho a obtener certificación del contenido del mismo.



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

Artículo 10.- El expediente de inclusión de una finca en el Registro se incoará por el Ayuntamiento de oficio, a instancia de otro organismo público o a instancia de cualquier persona. Cuando se presente instancia por persona u organismo público para la inclusión, deberá expresar las causas que a su juicio determinan la misma.

El expediente se tramitará conforme a las siguientes normas:

- a. La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma, así como al organismo o persona que lo haya instado. También se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- b. Dentro de los quince días siguientes a la notificación podrá alegarse por los interesados lo que tuvieran por conveniente y aportar o proponer las pruebas que estimen oportunas. Cuando no hubiese sido posible practicar notificación, el plazo se computará a partir de la publicación del anuncio en el tablón del Ayuntamiento.
- c. Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas, en su caso, las pruebas declaradas pertinentes, la Junta de Gobierno Local adoptará la resolución que proceda. En todo caso debe recaer acuerdo dentro del plazo de tres meses desde la incoación del expediente.
- d. La resolución será notificada a cuantos figuren como interesados en el expediente.

Capítulo III

Mantenimiento y limpieza de solares y edificios



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

Artículo 11.- *Los propietarios de solares y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, además de conservar las condiciones de funcionalidad. Para cumplir esta obligación deberán realizar cuantas tareas de limpieza y reparación se requieran; en todo caso, los propietarios de solares deberán proceder a una limpieza al año, **durante el mes de Marzo** .-*

Artículo 12.- Un solar o edificio requerirá tareas de limpieza o mantenimiento cuando a resultas de una inspección municipal se aprecie:

- a. La existencia en el solar de vegetación capaz de hacer anidar en el mismo cantidad considerable de insectos parásitos, roedores o cualquier otro animal capaz de causar molestias a los vecinos.
- b. Que el solar desprenda malos olores, perceptibles desde los inmuebles o calles colindantes.
- c. La existencia de restos orgánicos y no orgánicos que atente a la seguridad, salubridad u ornato público.
- d. Que contenga acumulación de aguas residuales pluviales; o bien que produzca humedades en los inmuebles colindantes.
- e. Que el vallado existente se encuentre en mal estado, generando un riesgo a los vecinos o transeúntes, o bien que requiera una reparación o reposición de su revestimiento.
- f. Que los solares ubicados en el casco tradicional o en el recorrido oficial de actos durante la Semana Santa y otras celebraciones, no cumpla su cerramiento las condiciones de ornato público.
- g. Que las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes no



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

conserven las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público.

- h. Que las construcciones, edificaciones e instalaciones no se encuentren adaptadas al entorno, en lo referido a elementos ornamentales y secundarios.

Artículo 13.- La ejecución de las tareas de mantenimiento y limpieza de solares que no supongan la reposición o nueva construcción de los cerramientos no requerirá la autorización municipal.

La construcción o reposición de cerramientos, aún requiriendo licencia municipal, estará exenta del pago de la tasa por licencias urbanísticas cuando sea solicitado sin mediar requerimiento por parte del Ayuntamiento.

Artículo 14.- Los restos procedentes de las tareas de limpieza o mantenimiento del solar deberán depositarse, inmediatamente culminadas éstas cada jornada, estando prohibida la quema de este material en todo caso.



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

Artículo 15.- Anualmente el Ayuntamiento, mediante bando, recordará a los vecinos la obligación de la limpieza y mantenimiento de los solares y edificios de su propiedad durante los tres meses siguientes, indicándose al mismo tiempo el lugar donde deben depositarse los restos procedentes de esas tareas.

Artículo 16.- Culminado el periodo previsto para proceder a la limpieza, se procede por parte de empleados del Ayuntamiento a una inspección general, emitiéndose informe sobre el grado de cumplimiento de esta ordenanza y en particular si se aprecia alguna de las circunstancias reseñadas en el artículo 12.

Capítulo IV

Requerimientos de limpieza, conservación o reparación

Artículo 17.- El Alcalde o concejal en quién delegue, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, dictará orden de ejecución señalando las deficiencias existentes en los solares, indicando en la resolución las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución, previo informe de los servicios técnicos y advertencia a la persona responsable.

Artículo 18.- El plazo que se conceda al propietario para atender el requerimiento no será inferior a diez días naturales, a contar desde el siguiente a la notificación del mismo. Este periodo deberá modularse atendiendo a la envergadura de los trabajos a realizar o las dificultades que suponga el exacto cumplimiento del requerimiento.



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

En los supuestos de grave riesgo para la salud o la seguridad de las personas o bienes, se podrá acordar la ejecución inmediata o en un plazo inferior al previsto en el párrafo anterior del requerimiento.

Artículo 19.- En aplicación del artículo 158 de la LOUA el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas: a.) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

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.

c.) La expropiación del inmueble, previa declaración de incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA.

Capítulo V.- *Del vallado de los solares*

Artículo 20.- 1.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con altura comprendida entre dos y medio y tres metros, fabricados con materiales que



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Artículo 21.- Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura comprendida entre (2,5 y 3 m.) dos y medio y tres metros; las parcelas con edificación aislada, este cercado se hará mediante protecciones diáfanos, pantallas vegetales o soluciones similares acordes con el lugar.

Artículo 22.- Los edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación municipal.

En ningún caso se permitirá en el cerramiento elementos o sistemas que puedan causar lesiones a personas y animales.

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

Artículo 23.- 1. El Alcalde o concejal a quien delegue, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, ordenará la ejecución del vallado de un solar, indicando en la resolución los requisitos y plazo de ejecución, previo informe de los servicios técnicos.

2. La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada.

3. Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las obras, se procederá conforme lo establecido en el capítulo IV de esta ordenanza.

Disposición adicional



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

Quienes sean propietarios, administradores o titulares de solares sin edificar, deberán instar la incoación de expediente de inclusión del mismo en el Registro Municipal de solares sin edificar en el plazo de tres meses desde su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN FINAL.- 1º.- La presente ordenanza, que consta de 23 artículos, 1 disposición adicional y 1 disposición final, entrará en vigor una vez publicado íntegramente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y una vez que transcurra el plazo a que hace referencia el Art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local y continuará vigente mientras no se acuerde la modificación o derogación expresa de la misma.

Aguadulce 12 de Mayo de 2013.-Alcaldia .-Fdo Isabel E. Ortiz Fernandez



Ayuntamiento
de Aguadulce

Diligencia .-Aprobada por acuerdo de pleno de fecha 14/06/2013 y modificada 12 de Mayo de 2016 con el siguiente contenido:

Primero.- Modificar la Ordenanza referida en los siguientes artículos

Artículo 11.- Los propietarios de solares y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, además de conservar las condiciones de funcionalidad. Para cumplir esta obligación deberán realizar cuantas tareas de limpieza y reparación se requieran; en todo caso, los propietarios de solares deberán proceder a una limpieza al año, durante los meses de marzo a mayo

(**Modificacion**) **Artículo 11.-** Los propietarios de solares y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, además de conservar las condiciones de funcionalidad. Para cumplir esta obligación deberán realizar cuantas tareas de limpieza y reparación se requieran; en todo caso, los propietarios de solares deberán proceder a una limpieza al año, *durante el mes de Marzo* .-



*Ayuntamiento
de Aguadulce*

Artículo 15.- Anualmente el Ayuntamiento, mediante bando, recordará a los vecinos la obligación de la limpieza y mantenimiento de los solares y edificios de su propiedad durante los tres meses siguientes, indicándose al mismo tiempo el lugar donde deben depositarse los restos procedentes de esas tareas.

(Modificacion) Artículo 15.- Anualmente el Ayuntamiento, mediante bando, recordará a los vecinos la obligación de la limpieza y mantenimiento de los solares y edificios de su propiedad durante el mes de marzo, indicándose al mismo tiempo el lugar donde deben depositarse los restos procedentes de esas tareas.