



**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA DE SOLARES y OTRAS OBLIGACIONES
RELATIVAS A INMUEBLES
(2024/INT_01/000011)**

EXPOSICION DE MOTIVOS

La presente Ordenanza se redacta en ejercicio de la potestad reglamentaria municipal establecida en el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al objeto de evitar las consecuencias de la inobservancia ciudadana de las mínimas condiciones de ornato público, seguridad y salubridad en los solares y terrenos. Problemática deriva en la aparición de elementos insalubres para el desarrollo de la convivencia de los ciudadanos, así como el incremento de malos olores y constitución de focos de infección de efectos muy negativos tanto para la higiene pública como para la estética de nuestro pueblo.

La presente ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de solares de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Todo ello en virtud de la potestad reglamentaria y de autoorganización reconocida a los entes locales en la legislación de régimen local, Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como lo establecido Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Así pues, el fundamento de la presente Ordenanza radica en la necesidad de adecuar el mantenimiento y limpieza de los solares a las circunstancias y realidades de la convivencia ciudadana en nuestros días y así contribuir a crear un ambiente salubre que beneficie la convivencia de los ciudadanos, en el cuidado del Medio Ambiente.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Fundamento legal.

La presente Ordenanza se al amparo de lo dispuesto 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 144 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que establece el deber de los propietarios de terrenos y construcciones situados en el término municipal de mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 2.- Definiciones

A efectos de la presente Ordenanza, se entiende por solar, las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

- Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
- Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

Código Seguro De Verificación:	GQQ0fXdJcVu6C82qu/rVUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Buensuseso Morillo Espada	Firmado	08/05/2024 17:54:37
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/GQQ0fXdJcVu6C82qu/rVUA==		





c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

Igualmente, se entiende por parcela, todo aquel terreno en suelo urbano que no tenga aún la condición de solar, y como mínimo, cumpla las condiciones establecidas en el artículo 13 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

La Ordenanza será de aplicación a los solares, parcelas y construcciones e instalaciones no declaradas en ruina, ni susceptibles, previo los trámites reglamentarios, de recibir tal declaración, en las que sea necesario reponer sus condiciones preexistentes de ornato, seguridad y salubridad, adecentando, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad, seguridad y condiciones higiénico sanitarias.

Artículo 4.- Obligados

Son los propietarios de los solares y parcelas los que tienen el deber de mantenerlos en condiciones de salubridad y seguridad, con independencia de quien tenga el uso de la parcela o solar, de hecho o de derecho.

Artículo 5.- Inspección

Corresponderá a la policía local y los servicios técnicos municipales las labores de inspección a efectos de dar cumplimiento a lo preceptuado en esta Ordenanza.

CAPÍTULO I - DE LA LIMPIEZA

Artículo 6.- Limpieza de solares y parcelas

Los solares y parcelas deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuo o vegetación, con independencia del origen de los posibles residuos, basura o vegetación que se encuentre en el inmueble, ya sea la culpa atribuible al propietario del inmueble, a quienes tengan el uso o disfrute del mismo, por cualquier título o incluso en precario, o a terceras personas.

Artículo 7.- Seguridad de solares y parcelas

Los solares y parcelas deberán estar desprovistos de todo elemento físico que pueda constituir un potencial peligro. Asimismo, no podrán presentar desniveles y, caso de que dispongan/exista algún tipo de pozo o agujero, los mismos, deberán estar cegados y sellados o contar con los elementos de seguridad necesarios que impidan la producción de daño alguno a las personas. Igualmente, todos los elementos eléctricos o conducciones, deberán estar protegidos convenientemente para evitar cualquier resultado lesivo.

Artículo 8.- Prohibición de arrojar basuras

Queda prohibido arrojar, en los solares y parcelas, basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho orgánicos o inorgánicos y, en general, desperdicios de cualquier clase.

CAPÍTULO 2.- DEL ORNATO, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD.

Artículo 9.- Obligación

Código Seguro De Verificación:	GQQ0fXdJcVu6C82qu/rVUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Buensuseso Morillo Espada	Firmado	08/05/2024 17:54:37	
Observaciones		Página	2/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/GQQ0fXdJcVu6C82qu/rVUA==			



Los propietarios de construcciones e instalaciones, están obligados a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Artículo 10.- Condiciones mínimas

Se considerarán condiciones mínimas, las siguientes.

1. Seguridad. Las construcciones e instalaciones deberán mantener sus cerramientos, estructuras y cubiertas estancas al paso del agua, mantener en buen estado los elementos de los que disponga, y en particular, voladizos y estructuras/instalaciones que se asienten o anclen en los mismos. Los revestimientos de fachadas deberán presentar un buen acabado, sin ningún elemento que pueda suponer algún tipo de desprendimiento o caída.
2. Salubridad. Las construcciones e instalaciones deberán mantener en buen estado las redes de servicios, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice que son aptas para su uso o destino. Los edificios y espacios libres deberán presentar la debida limpieza para evitar cualquier foco de insalubridad.
3. Ornato. Las fachadas, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas mediante su limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales que la compongan.

Artículo 11.- Fuera de ordenación o asimilado.

Las construcciones e instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación o asimilado, se regirán, en lo que a su mantenimiento se refiere, por lo que establezca la legislación aplicable, en cada momento.

Artículo 12.- Licencia municipal

Será obligatorio solicitar la preceptiva licencia municipal, o efectuar la declaración responsable en los casos legalmente previstos, para las obras u operaciones necesarias para mantener las construcciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

CAPÍTULO 3.- DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 13.- Aplicabilidad

Las normas del presente capítulo son aplicables tanto a los supuestos de limpieza de solares y parcelas, como a los relativos al ornato, seguridad y salubridad de construcciones e instalaciones.

Artículo 14.- Procedimiento voluntario

Con carácter general, mediante bando, cuando la Alcaldía lo estime pertinente, podrá informarse, especialmente en aquellas épocas estacionales del año más llamadas a producir incidencias en materia de limpieza de solares y parcelas, o cuando cualquier otra razón así lo aconseje, la necesidad de que los propietarios de inmuebles lleven a efecto las labores necesarias de limpieza. En dichos bandos podrá, asimismo, establecerse un plazo prudencial para que los propietarios lleven a cabo las actuaciones que sean menester. También, mediante bando, se podrá recordar a la ciudadanía sobre los deberes y obligaciones establecidos en la presente ordenanza.

Artículo 15.- Procedimiento ejecutivo

En el caso de que se produzca un incumplimiento de los deberes establecidos en la presente ordenanza, sin perjuicio de que, previamente, sobre la base del artículo 55 Ley 39/2015 del

Código Seguro De Verificación:	GQQ0fXdJcVu6C82qu/rVUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Buensuseso Morillo Espada	Firmado	08/05/2024 17:54:37	
Observaciones		Página	3/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/GQQ0fXdJcVu6C82qu/rVUA==			



Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pueda abrirse un período de información o actuaciones previas con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento coercitivo, los expedientes de limpieza de solares y parcelas, así como de ornato, seguridad y salubridad de construcciones e instalaciones, podrán iniciarse de oficio o a instancias de cualquier interesado.

Una vez iniciado, los servicios técnicos municipales, previa las actuaciones o diligencias que se estimen necesarias por parte de la policía local, emitirán un informe en el que se concretarán los hechos, circunstancias y se determinarán, en su caso, las actuaciones que deben llevarse a efecto por parte de las personas obligadas a ello, el plazo de ejecución de las actuaciones y un presupuesto de las mismas.

Incoado que sea el expediente, se dará traslado del mismo, incorporando o anexando el informe de los servicios técnicos municipales, confiriendo plazo de alegaciones por 10 días hábiles, salvo en caso de actuaciones urgentes, en las cuales se podrá reducir el meritado plazo, conforme se establezca en la legislación de procedimiento común.

Finalmente, por medio de Resolución de Alcaldía se podrá ordenar, en su caso, a los propietarios obligados, la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en la presente ordenanza, con apercibimiento de que, en caso de no ejecutar la resolución imponiendo las operaciones u obras requeridas, se procederá a la tramitación del procedimiento de ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de cuantas multas coercitivas pudieran corresponder conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de esta ordenanza.

La orden de ejecución de actuaciones u obras, lleva implícita la licencia para realizar la actividad ordenada, exenta de tasas e impuestos, sin perjuicio, en su caso, de la obligación del propietario de contar con la oportuna dirección y proyecto técnico, cuando la naturaleza de la actuación así lo requiera.

Artículo 16.- Ejecución subsidiaria.

En el caso de no haberse cumplido la orden de ejecución, por la Alcaldía se acordará incoar expediente de ejecución subsidiaria, conforme al artículo 98 y siguientes de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 144 Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, para proceder a la limpieza del solar o parcela, o garantizar el ornato, seguridad y salubridad de construcciones e instalaciones, repercutiendo el coste causado por ello sobre el propietario obligado, sin perjuicio de las sanciones que pudieren imponerse.

Iniciado el procedimiento por ejecución subsidiaria, se dará traslado al interesado, dándole plazo de 10 días hábiles para que alegue lo que a su derecho e intereses convenga; plazo que podrá reducirse por razones de urgencia, al mínimo legalmente exigible para garantizar el derecho de defensa y no causar indefensión. En el acuerdo de incoación, se indicará el presupuesto concreto de la actuación, conforme criterio técnico.

Transcurrido el plazo conferido, se dictará, en su caso, orden de ejecución subsidiaria de las actuaciones que correspondan, llevándose a cabo las mismas, con solicitud, en su caso, de autorización judicial para la entrada en los domicilios y en los restantes edificios o lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, cuando ello proceda para la ejecución forzosa de actos de la Administración, y exista oposición del titular señalado.

Artículo 17.- Recaudación de los gastos producidos

Llevado a efecto la ejecución subsidiaria de las actuaciones u obras necesarias, señaladas en los artículos precedentes, los servicios técnicos municipales evacuarán un informe de saldo económico de todo lo actuado por ejecución subsidiaria, el cual será elevado a la Alcaldía que, en su caso, por

Código Seguro De Verificación:	GQQ0fXdJcVu6C82qu/rVUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Buensuseso Morillo Espada	Firmado	08/05/2024 17:54:37
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/GQQ0fXdJcVu6C82qu/rVUA==		





Resolución aprobará la cuenta de gastos producidos, notificándolo al interesado y confiriendo plazo de 10 días para alegaciones. Tras dicho plazo, se dictará nueva Resolución de Alcaldía, aprobando, en su caso, la cuenta de gastos definitiva, que será notificada al propietario interesado, requiriéndole de pago por término de 30 días naturales, con advertencia expresa de su cobro, por vía de apremio, en caso de no ser satisfecho el mismo en el meritado plazo de 30 días naturales.

Artículo 18.- Multas coercitivas

De conformidad con lo señalado en el artículo 144 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, así como para la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

Artículo 19.- Régimen sancionador

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza estará sujeto al régimen sancionador establecido en la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y las disposiciones reglamentarias de desarrollo.

Se considerará como infracciones graves:

- El incumplimiento de los deberes de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificios e instalaciones.
- El incumplimiento de las órdenes de ejecución.

Se considerará como infracción muy grave:

- El incumplimiento de las órdenes de ejecución, cuando exista peligro para la seguridad o la salud de las personas.

Las sanciones previstas para estos supuestos son:

- Infracciones graves. Multa de 3.000 a 29.999 euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos.
- Infracciones muy graves. Multa de 30.000 a 120.000 euros, salvo que el importe del valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el ciento cincuenta por ciento de dichos valores.

Código Seguro De Verificación:	GQQ0fXdJcVu6C82qu/rVUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Buensuceso Morillo Espada	Firmado	08/05/2024 17:54:37	
Observaciones		Página	5/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/GQQ0fXdJcVu6C82qu/rVUA==			