

ADMINISTRACIÓN LOCAL

3903/21

AYUNTAMIENTO DE ANTAS

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, **queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de Ordenanza reguladora de LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS Y MANTENIMIENTO Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES EN EJECUCIÓN**, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. Expediente 287/2021.

"12.- ORDENANZA MUNICIPAL DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS Y MANTENIMIENTO Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES EN EJECUCIÓN.

A continuación, por el Secretario se da cuenta, a tenor de lo que dispone el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las EE.LL. de la propuesta presentada por el portavoz del grupo socialista, que dice así:

Expediente n.º: 287/2021

Visto que, por Providencia de Alcaldía, se solicitó informe de Secretaría en relación con el procedimiento y la Legislación aplicable para la aprobación de la **ORDENANZA MUNICIPAL DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS Y MANTENIMIENTO Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES EN EJECUCIÓN**.

Visto dicho informe, visto el resultado de la consulta pública efectuada a través del portal web de este Ayuntamiento y visto el proyecto elaborado por los Servicios Municipales de **ORDENANZA MUNICIPAL DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS Y MANTENIMIENTO Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES EN EJECUCIÓN**.

Visto el expediente y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.d) y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el portavoz del Grupo Socialista propone al pleno adoptar el siguiente **acuerdo**:

PRIMERO. Aprobar inicialmente la ORDENANZA MUNICIPAL DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS Y MANTENIMIENTO Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES EN EJECUCIÓN, con la redacción que se recoge en el expediente de su razón.

SEGUNDO. Someter dicha Ordenanza municipal a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de TREINTA DÍAS para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

Simultáneamente, publicar el texto de la Ordenanza municipal en el portal web del Ayuntamiento [<http://antas.sedelectronica.es>] con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

TERCERO. Recabar directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

CUARTO. Facultar a ALCALDE-PRESIDENTE para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con la ejecución de este asunto.

DEBATE: .../

VOTACIÓN: Se somete la propuesta de acuerdo a votación ordinaria, resultando aprobada por UNANIMIDAD."

En Antas, a treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Pedro Ridaó Zamora.

"ORDENANZA MUNICIPAL DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS Y MANTENIMIENTO Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES EN EJECUCIÓN.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Es 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. Esta deficiente situación tiene además 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 del municipio.

Además, la última crisis inmobiliaria acontecida provocó la existencia por abandono de edificaciones antiguas o de reciente construcción no terminadas y/o no habitadas aún, así como un gran número de solares que han quedado sin edificar, que en ocasiones están mal conservadas y cuya falta de conservación de lugar a focos de insalubridad y peligrosidad y el negativo impacto visual que ello genera.

A la vista del panorama descrito se hace necesaria una intervención municipal encuadrada en la disciplina urbanística mediante la creación de un instrumento jurídico ágil y eficaz, de aplicación general en el término municipal que sirva para mejorar notablemente el grado de limpieza y seguridad del municipio y en uso de la potestad reglamentaria y de autoorganización atribuida a los municipios por el artículo 41.a. de la Ley de Bases de Régimen Local (L.B.R.L.), instrumento que emerge en forma de Ordenanza para su ejecución, con el ánimo de mejorar notablemente el grado de limpieza y seguridad de la ciudad y en respuesta a la preocupación ciudadana en la materia.

La Ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato y las medidas tendentes a la conservación de dichas condiciones, establecidas en los artículos 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), así como en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, de conformidad con 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. Se estará a lo dispuesto en el artículo 158 de la LOUA respecto a las Ordenes 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 y a la seguridad, salubridad y ornato de las construcciones. Se configura la multa coercitiva como medio de ejecución forzosa para vencer la resistencia del propietario en cumplir el deber legal de conservación y la ejecución sustitutoria como respuesta municipal frente a la total inactividad de aquél en orden al cumplimiento de sus deberes, y que pretende facilitar la ejecución de los trabajos por parte del municipio, con la garantía del reintegro de los gastos que ello origine, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 100 y siguientes de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por último, se recoge el procedimiento sancionador por infracción urbanística.

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 abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones que deberán cumplir los solares y obras en cuanto a su vallado y limpieza, así como las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que deben mantener las construcciones e instalaciones en todo el término municipal de Antas.

Igualmente será de aplicación a los restantes terrenos del término municipal que, por su cercanía con el suelo urbano, pueden afectar a las condiciones de seguridad de los mismos.

Artículo 2. Concepto de solar.

Solar es la superficie de suelo urbano, definido en el Plan General o que resulte de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondiente, apta para la edificación y que reúna los requisitos establecidos en el art. 148.4 de la LOUA.

No obstante, a efectos de esta ordenanza tendrán la condición de solar:

- a) Cualquier superficie situada en el término municipal que esté urbanizada con arreglo a lo establecido por el Planeamiento General de Ordenación Urbana aplicable en el municipio de Antas.
- b) Las parcelas no edificables por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento que no son susceptibles de uso adecuado en suelo urbano.
- c) La parcela que cuente con licencia para edificación y la obra no haya comenzado en el plazo previsto en la licencia para inicio de las obras.
- d) Los solares en los que se haya comenzado una obra, pero esta se encuentre parada y sin terminar, siempre que no acredite la previsión de reanudar los trabajos en un plazo inferior a seis meses desde la paralización de los mismos.
- e) Las parcelas en suelo urbano o urbanizable que sin ser solares cuenten con acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, estando abiertas al uso público en condiciones adecuadas todas o alguna de las vías a las que den frente conforme a las alineaciones y rasantes del PGOU.
- f) Los terrenos que se encuentren en proceso de adquirir la condición de urbanos por estar en proceso de urbanización en ejecución del planeamiento y de conformidad con sus determinaciones, cuando por cualquier circunstancia se encuentre parado dicho proceso.
- g) Aquellos terrenos pendientes de urbanizar con ordenación pormenorizada aprobada que no se encuentren destinados a usos agrícolas o provisionales.

Artículo 3. Concepto de obra.

A efectos de esta ordenanza tendrá condición de obras:

- a) Las obras de nueva planta que se ejecuten en el término municipal.
- b) Las obras de consolidación, reforma, adaptación, decoración, conservación, rehabilitación e intervención en el interior de edificios y/o en sus fachadas, si se requiere el uso de la vía pública.
- c) Las de dotación de servicios como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, etc., y en general cualquiera que se lleve a cabo en la vía pública.
- d) Los solares que cuenten con licencia de obra o declaración responsable y en los que se vaya a iniciar la misma en un periodo inferior a 6 meses.

Artículo 4. Concepto de construcción.

La presente Ordenanza es de aplicación a las 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, rehaciendo o consolidando los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad y a sus condiciones higiénico-sanitarias.

Artículo 5. Deber legal del propietario.

De conformidad con lo establecido en los artículos 155 de la Ley de Ordenación de Andalucía (L.O.U.A.) y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.), los propietarios de solares y construcciones situados en el término municipal están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 6. Sujetos obligados.

Las obligaciones de mantenimiento en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, incluyendo las de limpieza y vallado, previstas en esta ordenanza recaerán, en los propietarios de los solares y construcciones, y en el caso de separación del dominio directo y útil, en el titular del dominio directo. Si los solares y construcciones estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, la obligación recaerá igualmente sobre el propietario. Las reglas anteriores serán de aplicación por igual a las personas físicas, a las personas jurídicas y a las entidades de derecho público.

Artículo 7. Inspección municipal.

La Alcaldía, a través de los servicios de inspección urbanística, ejercerá la inspección de los solares, las construcciones y las instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza. Los miembros de la Policía Local, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de Agentes de la Autoridad para hacer cumplir la presente ordenanza.

Artículo 8. Autorización de usos provisionales.

Al objeto de evitar el deterioro de los solares, el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos la implantación, previa su preparación, de usos provisionales señalándole el plazo máximo, en que deberán cesar y las instalaciones que le sean inherentes demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa, y bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad. Las autorizaciones provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares recogidas en el artículo 5 de esta ordenanza.

CAPÍTULO II DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y TERRENOS

Artículo 9. Obligación de mantener limpios los solares y terrenos.

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los residuos o basuras a los solares y terrenos incluidos en ámbito de aplicación de la presente ordenanza, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza. Los solares 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. Igualmente se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes.

En cumplimiento de la obligación establecida en el párrafo anterior deberá extremarse las acciones en época estival por el mayor riesgo de insalubridad y peligrosidad. Para garantizar el cumplimiento de la misma durante el periodo de tiempo comprendido entre el 1 de mayo y el 31 de septiembre se intensificará la inspección municipal a efectos de comprobar que los solares estén perfectamente desbrozados, con retirada inmediata de los restos obtenidos, en aras de evitar el alto riesgo de incendio por la concurrencia de vegetación seca y altas temperaturas.

Los solares y parcelas se desinfectarán, desinsectarán y desratizarán por empresa especializada cuando el Ayuntamiento así lo disponga, teniendo la obligación de presentar el correspondiente certificado al Ayuntamiento en caso de que sea requerido.

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

Tanto en suelo urbano no consolidado, como en suelo urbanizable y no urbanizable, en zonas limítrofes con suelo urbano consolidado, deberá respetarse una franja de seguridad que permanecerá permanentemente libre y limpia de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea con una anchura mínima de 8 metros.

Artículo 10. Prohibición de arrojar residuos.

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares y terrenos, basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general residuos de cualquier clase.

Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a Derecho a los dueños de los solares y terrenos contra los infractores, estos serán sancionados por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el capítulo VI de la presente ordenanza.

Artículo 11. Comunicación a la Alcaldía.

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares deberán ser comunicadas a la Alcaldía antes de iniciar su ejecución, indicando la fecha prevista para la misma, a los efectos de su posible control y ulterior constancia de la realización. Esta comunicación y la posterior inspección municipal, no supondrá para el administrado ningún tipo de tasa ni impuesto por la actividad de limpieza.

CAPÍTULO III DEL VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS

Artículo 12. Obligación de vallar.

Al objeto de impedir el depósito de basuras, mobiliario, materiales y residuos en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los solares y parcelas existentes en el término municipal, a los que afecta la presente ordenanza y que se relacionan en el artículo 1 y 2 de la misma. 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 13. Reparación y reposición del vallado.

Será igualmente obligación del propietario efectuar las reparaciones, llegando incluso a 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 14. Características del vallado.

1. Para que un solar 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 de fachada o fachadas según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.
- b) Deberá efectuarse con bloque enfoscado, con una altura entre dos metros y dos metros y medio y se terminará con pintura blanca.
- c) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios. Esta puerta se terminará mediante pintura. La puerta no podrá abrir para la vía pública.
- d) En función de la longitud y trazado del muro se colocarán los refuerzos pertinentes para garantizar la estabilidad del mismo.
- e) 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. En las parcelas resultantes en sectores en ejecución ya urbanizados (suelo urbanizable o urbano no consolidado) los vallados será de tipo malla de simple torsión o electrosoldada de altura 1,5 m.

3. En los terrenos clasificados por el P.G.O.U. como suelo no urbanizable y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que les afecte, únicamente se permitirán cerramientos mediante alambrada cinegética o vegetales del tipo usado comúnmente en la comarca, con una altura de un metro y medio medida desde la rasante del terreno.

4. Los solares y parcelas no podrán tener instaladas vallas publicitarias ni los vallados de los mismos pueden servir como soporte a ningún tipo de publicidad, salvo que cuenten con autorización expresa municipal.

5. Los vallados que a la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas no cumplan las características que debe tener el vallado, pero que si cumplan los requisitos de ornato y seguridad a juicio del Ayuntamiento podrán mantener el cerramiento existente previa resolución favorable municipal emitida a petición de los interesados.

Artículo 15. Alineación de vallado.

El señalamiento de una alineación para vallar será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar. Todo ello sin necesidad de expresa advertencia en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

La alineación del vallado en suelo urbano deberá respetar el planeamiento y las indicaciones de los técnicos municipales.

La alineación del vallado en suelo no urbanizable deberá respetar el planeamiento y las indicaciones de los técnicos municipales. En todo caso el vallado respetará como mínimo, la distancia de un metro y medio desde el borde de los caminos públicos.

Artículo 16. Licencia de vallado. O bien Declaración Responsable.

Los propietarios de solares y terrenos están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos que se establezcan y recibirá la tramitación que corresponda. De igual forma la D R.

Al menos deberá acompañar un croquis acotado del solar y una descripción detallada de los materiales, forma de ejecución y acabado y presupuesto de ejecución material.

La solicitud de licencia de obras de vallado y su ejecución, devengarán las tasas e impuestos que se establezcan en la correspondiente Ordenanza fiscal.

Los propietarios de solares y parcelas, que a la entrada en vigor de estas ordenanzas no cumplan las condiciones establecidas en el art.12.1, deberán proceder a la solicitud la preceptiva licencia en el plazo máximo de seis meses.

CAPÍTULO IV MANTENIMIENTO Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 17. Obligación de mantenimiento de condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

Artículo 18. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas las siguientes:

1. Condiciones de seguridad.

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2. Condiciones de salubridad.

Deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza suficiente. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

3. Condiciones de ornato.

Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y, cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas mediante la limpieza, integridad de sus revestimientos, pintura, etc., realizando cuanto sea necesario para la reparación o reposición de los elementos deteriorados.

Artículo 19. Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

Cuando el deber de mantenimiento señalado en los artículos anteriores recaiga sobre un edificio fuera de ordenación se estará a la regulación que, para dicho régimen jurídico, establece la legislación urbanística vigente y el P.G.O.U.

Artículo 20. Intervención municipal a través de licencia

Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a solicitar la preceptiva licencia municipal para las obras u operaciones necesarias encaminadas a mantener aquellas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los datos y documentos que, según la magnitud de las obras u operaciones, sean necesarios para concretar y discernir la actuación urbanística.

Cuando la escasa entidad de las operaciones, a juicio de los servicios técnicos municipales, aconseje un procedimiento abreviado, se estará a lo dispuesto en el artículo 11 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO

Artículo 21. Aplicación de normas.

Las normas de procedimiento establecidas en el presente capítulo son aplicables tanto al caso de limpieza y vallado de solares o parcelas como al de mantenimiento y ornato de construcciones.

Artículo 22. Incoación del expediente.

Los expedientes de orden de ejecución de limpieza y/o vallado total o parcial de solares o parcelas y de mantenimiento y ornato de construcciones podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 23. Requerimiento individual.

Incoado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales, transcurrido el trámite de audiencia, por medio de Decreto de la Alcaldía-Presidentencia requerirá a los propietarios de solares, parcelas y construcciones la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza. La resolución indicará los requisitos de ejecución y plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, exenta de tasas e impuestos, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica, cuando por su naturaleza sea exigible.

Artículo 24. Ejecución forzosa.

En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 99 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para proceder a la limpieza y vallado del solar o parcela o a garantizar el ornato y las condiciones de seguridad y salubridad de una construcción.

A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias al solar o construcción afectados por la ejecución forzosa.

Incoado el procedimiento de ejecución forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado.

La práctica del requerimiento regulado en el artículo 23 y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalada en el párrafo anterior podrá efectuarse en un solo documento, sin perjuicio de la notificación referida en el párrafo anterior dando audiencia al interesado.

Artículo 25. Resolución de ejecución forzosa.

Transcurrido el plazo de audiencia, por Decreto de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza, vallado o mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa, sin que sea estrictamente necesario, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente ordenanza, consultar antes de realizar la adjudicación a tres empresas, capacitadas para la ejecución de las obras u operaciones. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal y se concretará, en su caso, en el Decreto que ordene la ejecución subsidiaria.

Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 87.2 de la L.O.P.J.

Artículo 26. Cobro de gastos.

En armonía con lo dispuesto en el artículo 102.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de solares o de ornato de construcciones, serán a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio administrativo.

Artículo 27. Requerimiento general.

Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año, mediante el procedimiento de Bando, para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente ordenanza, dando los plazos perentorios que se estimen oportunos y otorgando los beneficios que se consideren convenientes.

Igualmente, por la Alcaldía podrán dictarse Bandos recordatorios de los deberes y obligaciones establecidos en la presente ordenanza.

Artículo 28. Multas coercitivas.

Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones, y en uso del mecanismo previsto en el artículo 103 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el Alcalde podrá imponer hasta 10 multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 10% del importe de ejecución €. Las multas coercitivas serán independientes de la prevista en el artículo 29 y compatibles con ella.

CAPÍTULO VI EXPEDIENTE SANCIONADOR

Artículo 29. 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 regulada en los artículos anteriores, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes, de imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 10 al 20 por 100 del valor de las operaciones u obras que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes con un mínimo en su caso de la cuantía indicada según el tipo de la infracción.

Para graduar el porcentaje concreto de la sanción se estará a las reglas contenidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística o a la disposición autonómica que lo sustituya.

Serán sancionados, previa el acta que al respecto levanten los miembros de la Policía Local, con multa de 60,00 € quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 10.

Artículo 30. Tipos básicos de infracciones

Las infracciones cometidas en base al incumplimiento de la presente ordenanza se clasifican en leves, graves y muy graves.

Se consideran *infracciones leves*:

- a) Mal estado de limpieza del solar o espacios libres de parcelas por motivo de existencia de vegetación espontánea, desniveles etc. pero que se encuentre correctamente vallado conforme a la ordenanza y que no acumule residuos, albergue animales ni genere malos olores.
- b) Vallado de solar que no se ajuste a la normativa o que éste no respete las condiciones mínimas de salubridad u ornato.
- c) Falta de mantenimiento de construcciones en general y especialmente de sus fachadas no respetando las condiciones mínimas de salubridad y ornato.

Se consideran *infracciones graves*:

- a) Falta limpieza del solar por motivo de existencia de vegetación espontánea, desniveles, huecos y elementos peligrosos, residuos orgánicos, minerales o de construcción, existencia de animales existencia de malos olores y aquellas otras situaciones que puedan focos de transmisión de enfermedades e infestaciones.
- b) Falta de vallado de solar vallado conforme a la ordenanza o que este suponga un peligro para la seguridad pública o de inmuebles vecinos.
- c) Falta de mantenimiento de inmuebles cuando afecte a la seguridad del propio inmueble y a la seguridad y salubridad pública o de inmuebles vecinos.

Se consideran *infracciones muy graves*:

- a) El incumplimiento de los requerimientos municipales sobre la corrección de las deficiencias advertidas que supongan infracción grave.

Artículo 31. Cuantía de las multas.

Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo básico descritos según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones de la LOUA.

Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 208 de la LOUA las infracciones urbanísticas contempladas en esta ordenanza serán sancionadas con las siguientes multas:

- a) Infracciones leves: multa desde 60 euros hasta 750 euros.
- b) Infracciones graves: multa desde 751 euros hasta 1.500 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa desde 1.501 euros hasta 3.000 euros.

**CAPÍTULO VII
RECURSOS****Artículo 32. Ejecutividad e impugnación.**

Los Decretos de la Alcaldía-Presidencia serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de que contra los mismos cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante los tribunales de justicia competentes.

Disposición final.

La presente Ordenanza, que consta de treinta y dos artículos y una disposición final, entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, publicado su texto completo en el «Boletín Oficial» de la provincia y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.»