# URB/18 ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS Y MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD, SEGURIDAD Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMONTE.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Almonte es un municipio que ha experimentado en los últimos años un crecimiento importante, lo que ha conllevado que exista un gran número de viviendas nuevas, así como viviendas antiguas que en ocasiones están mal conservadas. A su vez, la crisis inmobiliaria ha provocado el abandono de edificaciones recién construidas y aún no habitadas, así como un gran número de solares que han quedado sin edificar, y cuya falta de conservación, en muchos de los casos, está dando lugar a focos de insalubridad y peligrosidad y el negativo impacto visual que ello genera.

A la vista de la situación descrita, se hace necesario 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 en forma de Ordenanza General 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; todo ello, en uso de la potestad reglamentaria y de autoorganización atribuida a los Municipios por el artículo 4.1.a) de la Ley de Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de abril, (L.B.R.L.)( en su redacción otorgada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre).

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 destinadas a la conservación de dichas condiciones, establecidas en el artículo 412 y concordantes del Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Almonte ( P.G.O.U. A.; Texto Unitario de la Revisión: Resolución de fecha 14/12/07, de la CPOTYU: BOJA 07/02/08) y artículos 144 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, ( LISTA) y 315 de su Reglamento General de desarrollo ( Decreto 550/2022, de 27 de noviembre) ( RGLISTA).

Se estará a lo dispuesto en el artículo 144 de la LISTA y 320 y siguientes del RGLISTA respecto a las Ordenes de ejecución susceptibles de dictarse por incumplimiento de las obligaciones de los propietarios del deber de conservación.

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 Almonte.

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 correspondientes, apta para la edificación y que reúna los requisitos establecidos en el artículo 13.3) de la Ley LISTA.

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 término municipal de Almonte.

b) Las parcelas no edificables por su reducida dimensión, forma irregular o emplazamiento que no son susceptibles de uso adecuado en suelo urbano.

c) La parcela que cuenta 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 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 urbanización en ejecución del planeamiento municipal 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 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 legal y reglamentario, 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, su estabilidad y sus condiciones higiénico-sanitarias.

Artículo 5.- Deber legal del propietario

De conformidad con lo establecido en artículo 412 y concordantes del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Almonte ( P.G.O. U.A.; Texto Unitario de la Revisión: Resolución de fecha 14/12/07, de la CPOTYU: BOJA 07/02/08) y artículos 144 de la Ley 7/2021, LISTA, y 315 de su Reglamento General de desarrollo ( RGLISTA), los propietarios de solares y construcciones situados en el término municipal de Almonte 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 labor inspectora sobre los solares, construcciones e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza, se ejercerá por los Servicios de inspección municipal y urbanístico.

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.

## CAPÍTULO II.- DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y TERRENOS

Artículo 8.- 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, deberán 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 marzo y 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 pendiente de ejecución de actos de transformación urbanística, como en el suelo rústico, en zonas limítrofes con suelo urbano, 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 5 metros.

Artículo 9.- 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 de conformidad con lo previsto en el capítulo VII de la presente Ordenanza.

Artículo 10.- Comunicación previa al Ayuntamiento

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares deberán ser comunicadas al Departamento competente de Área de Urbanismo antes de iniciar su ejecución, indicando la fecha prevista para la misma, a los efectos de su posible control y posterior 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; sin perjuicio de las que pudieran devengarse por ocupación de la vía pública con cubas u otras instalaciones necesarias para su ejecución; y las devengadas por gestión de los residuos derivados.

## CAPÍTULO III.- DEL VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS

Artículo 11.- 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 corno 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 12.- 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 que hayan afectado a la estabilidad del vallado y no garantice la adecuada seguridad de la vía pública y/o espacios colindantes.

La reposición, cualquiera que fuere su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente ordenanza.

Artículo 13.- Características del vallado

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 fábrica de ladrillo enfoscado o bloque, con una altura de dos metros y medio y se terminará con pintura blanca o en tonos claros.

c) Se colocará una puerta metálica de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios. Esta puerta se embellecerá mediante pintura.

d) Los vallados incorporarán características constructivas que garanticen su estabilidad. En función de la longitud, altura y trazado del mismo, los muros incorporarán los refuerzos pertinentes para garantizar la estabilidad del mismo, y estar adecuadamente anclados al elemento de cimentación previsto.

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 los terrenos clasificados por el planeamiento y normativa urbanística como Suelo rústico 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 este tipo de suelos, con una altura de dos metros y medio medida desde la rasante del terreno.

3.- 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.

4.- Los vallados que a la entrada en vigor de la presente Ordenanza no cumplan las características dispuestas en la misma, pero que sí 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 14.- Alineación del 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 previa advertencia en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 15.- Autorización para ejecución del vallado

Los propietarios de solares y terrenos están obligados a solicitar del Ayuntamiento la previa autorización y /o presentación del modelo de Declaración Responsable que consta normalizado para las obras menores, debidamente cumplimentado y acompañado de la siguiente documentación:

- a) Croquis acotado del solar y una descripción detallada de los materiales, forma de ejecución y acabado y presupuesto de ejecución material.

- b) Documento de autoliquidación previa por los conceptos devengados de tasas, impuestos y fianzas establecidas en la Ordenanza fiscal dispuesta.

La Declaración responsable presentada se someterá al procedimiento establecido en el artículo 138 Ley LISTA y 293 de su Reglamento de desarrollo (RGLISTA).

Los propietarios de solares y parcelas, que a la entrada en vigor de esta Ordenanza no cumplan las condiciones establecidas en su artículo 12, deberán proceder a su regularización conforme al procedimiento previsto en el artículo 16 de la presente.

## CAPÍTULO IV.- MANTENIMIENTO Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 16.-Obligación de mantenimiento de las 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 17.- Condiciones mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato público

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, fachadas 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 su resistencia, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los elementos de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no provoquen riesgo a las personas y bienes.

2. Condiciones de salubridad:

- Deberá 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 al que estén destinadas y su régimen de utilización.

- Tanto el edificio como sus espacios libres mantendrán 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 adecentados mediante la limpieza, integridad de sus revestimientos, pintura, etc., realizando cuanto sea necesario para la reparación o reposición de los elementos deteriorados, y garantizar con ello el estado general de conservación que evite desprendimientos, y caídas a vía pública.

Artículo 18.- 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 dispone la normativa urbanística vigente, así como previsto en el PGOU de Almonte.

Artículo 19.- Intervención municipal a través de la licencia municipal, Declaración Responsable y demás autorizaciones dispuestas.

Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a solicitar la preceptiva licencia municipal o declaración responsable para las obras y demás actuaciones necesarias encaminadas a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato; en función de la entidad de las obras a ejecutar.

La solicitud de licencia y/o declaración responsable 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.

## CAPITULO V.- PROCEDIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN, MEJORA Y REHABILITACIÓN

Artículo 20.- Potestad municipal para dictar ordenes de ejecución.

El Ayuntamiento, a través de su Concejalía Delegada competente, deberá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, y al objeto de garantizar su cumplimiento por el propietario, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones de limpieza y/o vallado total o parcial de solares o parcelas y de mantenimiento y ornato de construcciones, instalaciones, y edificaciones ubicados en cualquier clase de suelo.

Artículo 21.- Procedimiento para dictar órdenes de ejecución :

- Las órdenes de ejecución deberán dictarse previo informe técnico y jurídico de los servicios municipales, de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística autonómica de aplicación ( Ley LISTA y Reglamento desarrollo, RGLISTA), previa audiencia a los propietarios afectados.

- La solicitud de emisión de orden de ejecución por tercero interesado, deberá comprender de manera detallada las condiciones del solar, parcela, y/o edificación, construcción o instalación que se denuncia; pudiendo ir acompañada de documentos gráficos o cualquier otra prueba que así lo acredite, con expresa identificación del inmueble sobre el que se solicita la actuación, y sus propietarios, si procediera.

- Cuando las obras a ejecutar tengan sencillez técnica o escasa entidad el municipio, con carácter previo a iniciar el procedimiento para dictar la orden de ejecución, podrá requerir al propietario para ejecutar las mismas en un plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución.

- Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de ésta respecto de los deberes de conservación y rehabilitación.

- La comunicación efectuada habrá de detallar los actos que se han de ejecutar e indicar, en atención a su entidad y complejidad, el plazo para la ejecución de estos.

- Cuando la complejidad de la edificación o de los actos a realizar lo exija, se podrá ordenar motivadamente la ejecución de obras que requieran una ejecución inmediata junto a la presentación en un plazo determinado del correspondiente proyecto o proyectos suscritos por técnico competente para definir las restantes obras precisas para el cumplimiento del deber de conservación. Así mismo, se advertirá de los efectos del

incumplimiento de la orden de ejecución.

- Simultáneamente al trámite de audiencia se comunicará a las Administraciones que pudieran verse afectadas a los efectos de que puedan emitir informe en el plazo de quince días; en su caso.

- Se excepciona de lo establecido en los dos apartados 1 y 2 anteriores el caso de las medidas excepcionales de protección necesarias en caso de peligro inminente para la seguridad pública y la integridad o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por un instrumento de ordenación.

- A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento, la Concejalía competente del Ayuntamiento resolverá sobre la declaración del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, expresando el contenido y condiciones de la orden de ejecución que será inmediatamente ejecutiva.

- El acto firme en vía administrativa de la orden de ejecución de obra de conservación, mejora y rehabilitación, o en su caso, de la aprobación del proyecto de distribución de cargas, determinará la afección real directa e inmediata del inmueble o inmuebles al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, alcanzan a terceros adquirentes de los inmuebles sujetos a dichas medidas, dada su condición de subrogados por ley en las obligaciones del propietario anterior, y se hará constar en el Registro de la Propiedad, todo ello en los términos y forma establecidos en la legislación estatal de suelo.

- El plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico del Ayuntamiento o de cualquier otra Administración u Organismo público competente.

- Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

## CAPITULO VI.- EJECUCIÓN FORZOSA Y SUBSIDIARIA DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN POR EL AYUNTAMIENTO.

Artículo 22. -Incumplimiento de las órdenes de ejecución.

1.- El transcurso de los plazos recogidos en la orden de ejecución, sin que se hayan realizado las obras de conservación y rehabilitación determinadas en ella, comporta para las parcelas, solares, edificios o construcciones, su situación de ejecución por sustitución en los términos recogidos en los artículos 331 a 337 del Reglamento General de la Ley LISTA; así como su inclusión en Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento para optar por:

· a) La ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, bien mediante gestión directa o indirecta.

· b) Su venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.

· c) Su expropiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 119 de la Ley LISTA, pudiéndose llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta.

3. La convocatoria del concurso para la venta forzosa o, en su caso, el acuerdo de inicio del procedimiento de expropiación o de ejecución subsidiaria, deberá producirse como máximo dentro de los seis meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución. En el caso de iniciativa de persona interesada, el inicio del procedimiento deberá producirse en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico municipal.

4. Acordado el inicio del procedimiento de sustitución, el Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto con indicación expresa del régimen concreto aplicable para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde el acuerdo de inicio del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

- Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

Artículo 23.- Procedimiento para la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.- Imposición Multas coercitivas.

1. El incumplimiento de los deberes de edificación, 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 con carácter previo a dicha ejecución subsidiaria.

2. El importe de las multas coercitivas, 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. El Ayuntamiento podrá optar en cualquier momento por la ejecución subsidiaria cuando a pesar de las multas coercitivas impuestas el obligado no ejecute la orden de ejecución. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afecto a garantizar la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, sin perjuicio y

con independencia de la liquidación de los gastos definidos en el apartado siguiente.

3. Los gastos de la ejecución subsidiaria serán a cargo de la persona obligada, que deberá abonar en todo caso los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación y las operaciones de ejecución material de la orden de ejecución. Antes de ejecutar materialmente los actos, el Ayuntamiento podrá liquidar provisionalmente el importe de los gastos, daños y perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, a reserva de la liquidación definitiva. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a que está obligada, se seguirá el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento de apremio.

4. En caso de que la ejecución subsidiaria derive del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, el importe de las liquidaciones no podrá sobrepasar el contenido normal del deber de conservación y rehabilitación que podrá ser elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, al que se sumarán los daños y los perjuicios que se hubieran soportado.

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

Artículo 24.- Ejecución subsidiaria mediante gestión indirecta

1 .Para la adjudicación de la ejecución subsidiaria, se podrán utilizar todas las modalid admitidas por la legislación de régimen jurídico del Sector público, de contratación del Sector Público y de Régimen Local; con arreglo a las siguientes particularidades:

2. Podrá ejercer la iniciativa cualquier persona física o jurídica interesada en asumir la actuación edificatoria, siempre que no haya incurrido en incumplimiento de deberes urbanísticos en ésta u otras actuaciones.

La solicitud de la persona interesada deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos sustantivos y documentales:

· a) Identificación de la persona solicitante, debiendo acreditar solvencia económica y técnica, avalada por actuaciones edificatorias análogas.

· b) Aportar el proyecto técnico o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.

· c) Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación.

· d) Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria.

· e) Valoración de los gastos de ejecución de la actuación.

Los contenidos de la iniciativa referidos a las letras c) y e) anteriores se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con las eventuales alternativas.

Artículo 25.- Adjudicación de la ejecución subsidiaria y formalización.

El Ayuntamiento, a través de su Departamento de Contratación, aprobará el correspondiente pliego en el que se observará para la adjudicación los siguientes aspectos de las ofertas:

· a) Mayor beneficio para la colectividad por la coherencia con el entorno y ámbito donde se localice.

· b) Proponga términos ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los mismos.

· c) Contenga las obras más convenientes, por sus calidades o mejor eficiencia energética, asumiendo los costes de dichas obras o mejoras.

· d) Plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos.

Artículo 26.- Ejecución por sustitución mediante venta forzosa

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona interesada, un concurso para la venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora. En caso de solicitud de persona interesada, el concurso deberá convocarse en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud, salvo que en ese plazo se acuerde por el Ayuntamiento el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 336 del Reglamento General de la Ley LISTA, Decreto 550/2022( RGLISTA).

Artículo 27.- 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 28.- Requerimiento general

Por la Alcaldía-Presidencia 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 conveniente.

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

## CAPITULO VII.- RÉGIMEN Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 29. Tipificación y clasificación de las infracciones:

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

- Las conductas actualmente tipificadas como infracción administrativa cuya clasificación ofrezca dudas, serán consideradas a los efectos sancionadores de esta Ordenanza como infracciones leves.

- 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 suponer focos de transmisión de enfermedades e infecciones.

b) Falta de vallado de solar 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 30.- Cuantía de las multas

Sin perjuicio de la aplicación de sanción de multa que pudiera resultar de lo dispuesto en los artículos 378, 379 y 380 del RGLISTA; las Infracciones administrativas contempladas en esta Ordenanza serán sancionadas con las siguientes MULTAS:

- a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 1.200 euros.
- b) Infracciones graves: multa desde 1.201 euros hasta 2.400 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa desde 2.401 euros hasta 4.800 euros.

Artículo 31.- Procedimiento Sancionador

1. La potestad sancionadora se ejercerá con sujeción y aplicación del procedimiento previsto para su ejercicio, de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de conformidad con lo dispuesto en el Título XI de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

2. El ejercicio de la potestad sancionadora corresponde a la Junta de Gobierno Local, en virtud de lo establecido en el artículo 127.1.l) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. El ejercicio de dicha potestad será delegable en los términos establecidos en el artículo 127.2 de la Ley 7/1985.

Artículo 32.- Principio de Irretroactividad.

1. Serán de aplicación las disposiciones sancionadoras vigentes en el momento de producirse los hechos que constituyan infracción administrativa.

2. Las disposiciones sancionadoras producirán efecto retroactivo en cuanto favorezcan al presunto infractor o al infractor, tanto en lo referido a la tipificación de la infracción como a la sanción y a sus plazos de prescripción, incluso respecto de las sanciones pendientes de cumplimiento al entrar en vigor la nueva disposición.

Artículo 33.- Principio de Prescripción.

1. Las infracciones muy graves y graves prescribirán a los cuatro años, y las leves al año; las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescribirán a los tres años y las impuestas por faltas leves al año.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a computar desde que finalizó la conducta infractora. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el

expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

En el caso de desestimación presunta del recurso correspondiente interpuesto contra la Resolución por la que se impone la sanción, el plazo de prescripción de la sanción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo legalmente previsto para la resolución de dicho recurso.

Artículo 34.- Plazo de Resolución.

El plazo máximo de Resolución del procedimiento administrativo sancionador, desde la fecha del Acuerdo de incoación hasta la fecha de notificación de su Resolución, será de SEIS MESES.

Artículo 35.- Resarcimiento e Indemnización.

1. Si las infracciones hubieran ocasionado daños o perjuicios al Ayuntamiento y estos hubieran quedado acreditados en el expediente, en la Resolución del procedimiento se emitirá un pronunciamiento expreso sobre la responsabilidad del infractor y, en su caso, de los que considere también responsables civiles solidarios o subsidiarios exigiendo, según proceda, o la reposición íntegra, en un plazo determinado, a su estado original la situación alterada por la infracción o la indemnización por todos los daños y perjuicios, directos e indirectos causados, cuando su importe haya quedado determinado en el expediente.

2. Cuando el importe de los daños y perjuicios causados por las conductas infractoras no hayan quedado íntegramente determinadas en el expediente, se fijarán mediante procedimiento complementario, en los términos previstos en el artículo 90 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 36.- Responsabilidad civil.

La imposibilidad de cualquier sanción prevista en esta Ordenanza y la aplicación de las determinaciones del artículo anterior, no excluyen la responsabilidad civil del infractor frente a terceros o por consecuencias no consideradas en el expediente sancionador.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL**

A los procedimientos sancionadores incoados al amparo de la presente Ordenanza les serán de aplicación los Principios del ejercicio de la potestad sancionadora establecidos en la Ley

40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y, en todo lo no previsto en la presente Ordenanza reguladora del procedimiento sancionador, se estará a las normas de procedimiento establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa de desarrollo.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Esta Ordenanza no será de aplicación a los procedimientos sancionadores iniciados antes de su entrada en vigor, los cuales, continuarán rigiéndose por la normativa anterior siéndoles, no obstante, de aplicación los principios de la potestad sancionadora recogidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, así como las presentes normas de procedimiento, en todo aquello que resulte más favorable al interesado.

**DISPOSICIÓN FINAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado su texto íntegramente en el "Boletín Oficial" de la provincia y haya transcurrido el plazo de quince días hábiles previsto en el artículo 65.2 del mencionado texto legal.