



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
18240 PINOS PUENTE (Granada)

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS, DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES, DE LAS DEMOLICIONES, Y DE LA SUSTITUCION DE INSTALACIONES.**

### **INTRODUCCION**

Los ciudadanos y sus representantes municipales son conscientes del deficiente grado de limpieza y salubridad de los solares, terrenos y construcciones del Pueblo con vallados inexistentes o en malas condiciones y con operaciones necesarias en orden a su conservación y ornato. Todo ello determina la aparición de auténticos basureros, con el consiguiente incremento de malos olores y la constitución de focos de infección con efectos muy perniciosos en el orden higiénico-sanitario y estético de la ciudad. De igual forma ocurre con las edificaciones cerradas sin conservación alguna y en ocasiones en condiciones de ruina; así mismo ocurre con los tendidos aéreos de instalaciones y servicios que producen un efecto antiestético de la ciudad. A la vista del panorama descrito se hace necesaria una intervención municipal encuadrada en la disciplina urbanística mediante la creación de un instrumento jurídico eficaz, de aplicación general en el término municipal y en uso de la potestad reglamentaria y de auto organización atribuida a los municipios por el artículo 4.1.a de la Ley de Bases de Régimen Local; instrumento que emerge en forma de Ordenanza y Bandos para su ejecución con el ánimo de mejorar ostensiblemente el grado de limpieza del municipio 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 153 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de solares y al 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 aquel en orden al cumplimiento de sus deberes, y que, previa la oportuna dotación presupuestaria, pretende facilitar la ejecución de los trabajos por parte del Municipio, con la garantía del reintegro de los gastos que lo origine. Por último, se recoge el procedimiento sancionador por infracción urbanística.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
18240 PINOS PUENTE (Granada)

## **CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. Deber Legal del propietario**

Los propietarios de solares y construcciones situados en el término municipal de Pinos Puente están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

### **Artículo 2. Concepto de solar**

A los efectos de la presente ordenanza, se entiende por solar cualquier terreno situado en el término municipal, aunque carezca de todos o algunos de los servicios urbanísticos imprescindibles para su conceptualización como solar con arreglo a la legislación urbanística aplicable. Igualmente, tendrán la consideración de solar a los efectos señalados, aquellos terrenos que por cualquier motivo sean inedificables y aquellos otros que no tengan concretada su ordenación.

### **Artículo 3. 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 o consolidando los elementos dañados u obsoletos que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad y a sus condiciones higiénico-sanitarias.

### **Artículo 4. Sujetos obligados**

Las obligaciones de limpieza, vallado y ornato previstas en esta Ordenanza recaerán, en el caso de separación del dominio directo y útil, en el titular del dominio útil, y si los solares y construcciones estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario respectivamente, como sustituto del propietario; en estos últimos casos, el propietario está obligado a tolerar las operaciones u obras necesarias, notificándoles las mismas a los puros efectos informativos. En supuestos de



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
**18240 PINOS PUENTE (Granada)**

inmuebles sobre los que pesen herencias aún no partidas y adjudicadas, bastará notificar a uno de los herederos conocidos, considerándose a dichos efectos como representante de la comunidad hereditaria. Las reglas anteriores serán de aplicación igualmente, a las personas jurídicas.

### **Artículo 5. Inspección Municipal**

El funcionario competente del Ayuntamiento 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 del Cuerpo de Policía Local, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de Agentes de la Autoridad y velarán por el cumplimiento de la presente Ordenanza.

### **Artículo 6. Obligación de limpieza**

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares, 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 portadores o transmisores de enfermedades o producir malos olores. En su caso, se podrá utilizar como espacio para almacenar mobiliario o aparcar coches inutilizados siempre que dichos espacios estén convenientemente tapiados.

### **Artículo 7 Prohibición de arrojar residuos.**

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase. Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a derecho a los dueños de los solares contra los infractores, estos serán sancionados rigurosamente por los agentes de la Policía Local de conformidad con lo previsto en el artículo 5 de la presente Ordenanza.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
18240 PINOS PUENTE (Granada)

### **Artículo 8. Comunicación al Ayuntamiento.**

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares serán comunicadas en el departamento de urbanismo e inspección, antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

## **CAPITULO II. DEL VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS**

### **Artículo 9. Obligación de vallar**

Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal. 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 sirven.

### **Artículo 10. Reposición del vallado**

Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial. La reposición cualquiera que fuese su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente Ordenanza.

### **Artículo 11. Características de la valla.**

Para que un solar se considere vallado, a los efectos de la presente Ordenanza, se requiere que la valla reúna las siguientes características:

Se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas que se fije para tal finalidad en los planos de alineaciones de las Normas Subsidiarias vigentes, o la alineación que sigan las viviendas colindantes o la que se fije por el técnico municipal en defecto de las anteriores.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
18240 PINOS PUENTE (Granada)

Deberá efectuarse con materiales y espesores convenientes que aseguren su solidez y conservación, con una altura de dos metros sobre la rasante de la acera o en su defecto con malla metálica tapada con tela opaca.

Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.

En todo caso las características que deban reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y conservación en estado decoroso.

#### **Artículo 12. Licencia para vallar.**

Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos, que señalará los requisitos exigidos por la normativa vigente.

### **CAPITULO III. DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES.**

#### **Artículo 13. Obligación de ornato**

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

#### **Artículo 14. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.**

A Los efectos previstos en el artículo anterior se entenderá como condiciones mínimas:

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
18240 PINOS PUENTE (Granada)

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.** Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, y 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 que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

3. **Condiciones de ornato.** Las fachadas, los elementos exteriores e interiores, medianeras, paratas, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas y homogéneas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento. Todo el cableado público o privado que discurra por las fachadas del inmueble deben de mantener un trazado estético y libre de peligros, grapados firmemente a la fachada.

Las cubiertas deben contar con canales y bajantes de recogida de aguas pluviales al objeto de impedir la caída de agua de lluvia sobre el viario o el acerado, conectando estos últimos si es factible a la red de saneamiento.

## CAPITULO IV. DE LAS DEMOLICIONES

### Artículo 15. Obtención de la licencia.

Los ciudadanos están obligados a solicitar licencia de obras para la demolición de edificios, salvo caso de ruina inminente, que será dictada por resolución de la Alcaldía, con indicación del desalojo de personas si fuere necesario.

### Artículo 16. Documentación

Solicitud en modelo normalizado.

Acreditación por parte del productor de residuos de demolición de fianza en forma y cuantía suficiente que responda de la correcta gestión de los mismos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
**18240 PINOS PUENTE (Granada)**

Aval para responder de la reposición del pavimento y eliminación de cableado en fachada, previa valoración del servicio técnico municipal.

Proyecto de ejecución con indicación del tratamiento de las medianerías colindantes, del vallado posterior del solar resultante si no se va a proceder a su inmediata construcción, y del sistema técnico de la demolición.

Acreditación de la dirección técnica de la obra. Artículo 16. Devolución de la Fianza

El promotor o contratista deberá cumplir con la normativa vigente en materia de residuos acreditando la gestión adecuada de los mismos previa devolución de la fianza. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza que se hubiere constituido.

#### **Artículo 17. Vallado del solar.**

Una vez terminada la demolición del inmueble, el solar resultante debe quedar vallado en las condiciones establecidas en el capítulo II de la presente ordenanza.

### **CAPITULO V. DE LA SUSTITUCION DE INSTALACIONES**

#### **Artículo 18. En el suelo urbano**

De acuerdo con lo dispuesto en esta ordenanza, en la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes, así como los de nueva implantación, se deberá evitar el despliegue de líneas aéreas por las fachadas, construyendo o en su caso utilizando las canalizaciones y redes existentes.

#### **Artículo 19. De su ejecución**

Cuando se efectúen obras de remodelación de la vía pública, o de nueva construcción, o en la restauración de edificios, o en las demoliciones de edificios existentes, deberán ejecutarse canalizaciones subterráneas en la acera que permitan el paso de los circuitos de las diferentes instalaciones, debiendo eliminarse los cableados situados sobre las fachadas con anterioridad al comienzo de las obras.

Se admitirán trazados verticales superficiales, que se situarán próximos a las medianerías de los edificios colindantes, para permitir la transición entre los



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
**18240 PINOS PUENTE (Granada)**

cableados subterráneos y los grapeados en edificios colindantes, aunque el objetivo final será la eliminación de estos tendidos verticales a medida que se vaya actuando en edificios antiguos, bien por iniciativa privada o bien por actuaciones públicas municipales.

Los servicios técnicos municipales comunicaran a las compañías suministradoras la disponibilidad de dichas canalizaciones para que procedan al soterrado del cableado y estas vendrán obligadas a efectuar el cambio en el plazo de tres meses, pudiendo modificarse dicho plazo a petición de la compañía correspondiente.

## **CAPITULO VI. DE LA INTERVENCION MUNICIPAL**

### **Artículo 20. Intervención municipal.**

La Intervención municipal a través de la licencia de obras 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.

### **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 como al de ornato de construcciones.

### **Artículo 22. Incoación del expediente.**

Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y de 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, por medio de Decreto de la Alcaldía se requerirá a los propietarios de solares 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. La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
18240 PINOS PUENTE (Granada)

actividad ordenada, pero no excluye la obligación del propietario de pagar el importe por licencia de obras, si es que fueren necesarias por exceder de aquellas.

#### **Artículo 24. Incoación 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 siguientes, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística, previos los trámites pertinentes para la imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 40 por 100 del valor de las operaciones u obras que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes, siempre dentro de los límites que marca el artículo 217 de la LOUA.

#### **Artículo 25. 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 para proceder a la limpieza y vallado del solar o a garantizar el ornato 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.

#### **Artículo 26. 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 u ornato. El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por si, 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 y según su cuantía (contrato menor), consultar antes de realizar la adjudicación a tres empresas, si ello es posible, capacitadas para la ejecución de las obras u operaciones. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del Presupuesto



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
18240 PINOS PUENTE (Granada)

Municipal y se concretará, en su caso, en el Decreto que ordene la ejecución subsidiaria.

#### **Artículo 27. Cobro de gastos.**

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 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 29. Multas coercitivas.**

Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones, el Alcalde podrá imponer hasta diez multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado en cuantía máxima, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas, siempre dentro de los límites que marca el artículo 158 de la LOUA.

Las multas coercitivas serán independientes de la prevista en el artículo 24 y compatible con ella. Serán sancionados, igualmente, previa el Acta que al respecto levanten los miembros de la Policía Local, con multa mínima de 300,00 euros y máxima de 6.000 euros quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 7.

### **CAPITULO VII. RECURSOS**

#### **Artículo 30. 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 el Juzgado correspondiente previo recurso potestativo de reposición.