



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

### ORDENANZA REGULADORA DE LOS DEBERES DE CONSERVACION, MEJORA Y REHABILITACION DE TERRENOS E INMUEBLES Y LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y OBRAS

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es conocida por todos los ciudadanos la situación de deficiente limpieza y ornato público que se genera en los solares 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. Igualmente ocurre en el caso del vallado durante la ejecución de las obras.

Las malas condiciones de vallado de solares 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 de nuestro municipio. La malas condiciones del vallado de las obras entorpece la circulación de los viandantes, llegando incluso a ponerlos en peligro obligándolos a pasar por la calzada o no evitando los posibles desprendimientos de materiales desde las plantas superiores de las obras.

A la vista de esta situación se hace necesaria la intervención municipal, encuadrada en la Disciplina Urbanística, mediante la creación de un instrumento jurídico ágil y eficaz, de aplicación en todo el término municipal, que sirva para mejorar notablemente el grado de limpieza y seguridad de nuestro municipio.

Con la presente Ordenanza se persigue recoger y desarrollar la obligación de los propietarios de mantener los solares y las obras en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el artículo 155 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, declarado vigente por 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, como acto sujeto a licencia de obra. 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, así como la sanción como medio de ejecución forzosa y cumplimiento del deber legal de conservación. También se cuenta con la ejecución subsidiaria previa imposición de multas coercitivas como respuesta municipal a la inactividad de los propietarios.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

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 efectúa de conformidad con la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Objeto.

1.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular la obligación general de los propietarios de toda clase de terrenos e inmuebles situados en el Término Municipal de La Zubia de mantenerlos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público.

2.- Sin perjuicio de su alcance general determinado en el apartado primero, en particular, la presente Ordenanza tiene por objeto regular todas las condiciones que deben cumplir los solares y obras en cuando a su vallado y limpieza en el Término Municipal de La Zubia.

3.- Por terreno e inmueble se entenderá todos aquellos de tal naturaleza, con independencia de la situación básica estatal de suelo, o clase urbanística prevista en la legislación urbanística de Andalucía en que se encuentren, así como las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones.

4.- 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 148.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.1.- A efectos de esta Ordenanza tendrán la consideración de solares:

- a) Las parcelas de suelo urbano, dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística.
- 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 los tres meses posteriores a la obtención de la licencia para inicio de las obras.
- d) Los solares en los que se haya comenzado una obra pero ésta se encuentre parada y sin terminar, siempre que no se pueda acreditar que se continuará con la misma en un plazo inferior a tres meses desde la paralización de los trabajos.

4.2.- A efectos de esta Ordenanza tendrán la condición de obras:

- a) Las obras de nueva planta y demolición 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.



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA**

5.- Por ocupación de vía pública por materiales, debe entenderse todo aquello que afecta a la vía pública por motivo de las obras.

### **Artículo 2. Competencias.**

La competencia del Ayuntamiento en las materias que son objeto de regulación por esta Ordenanza, se ejercerá a través de órganos y servicios de la Administración municipal existentes en la actualidad o por los que, en su caso, puedan crearse al efecto.

Corresponde al Ayuntamiento la inspección, denuncia y sanción, en su caso, del incumplimiento de lo dispuesto en esta Ordenanza y demás normativa en vigor que resulte de aplicación, sin perjuicio de dar traslado a las autoridades judiciales y administrativas competentes, en su caso.

Las actuaciones inspectoras se llevarán a cabo por los servicios de inspección municipal o agentes de la Policía Local.

### **Artículo 3. Obligaciones generales de conservación y mantenimiento, mejora y rehabilitación.**

1.- El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación básica estatal de suelo en que se encuentren y clase de suelo urbanística autonómica, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

2.- Queda prohibido mantener en los terrenos e inmuebles basuras, residuos, escombros o cualquier material susceptible de ocasionar fuego o daños a terceros o de servir de reclamo a cualquier especie animal potencialmente causante de molestias o peligros para la salud y la seguridad.

3.- En el suelo en situación básica estatal urbanizado a los efectos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

4.- En el suelo que sea rural a los efectos del Texto Refundido de la Ley estatal de suelo, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA**

Artículo 4. Sujetos obligados de los deberes de conservación, rehabilitación y mejora de terrenos e inmuebles.

1.- Los propietarios serán los sujetos titulares obligados a dar cumplimiento a los deberes de conservación, rehabilitación y mejora de terrenos e inmuebles.

2.- En los supuestos de inmuebles sobre los que pese herencias aún no partidas y adjudicatarias, bastará con notificar a uno de los herederos conocidos, considerándose a dichos efectos como representante de la comunidad hereditaria.

3.- Las reglas anteriores serán de aplicación, igualmente, a las personas jurídicas y a las entidades de derecho público.

### **CAPÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Artículo 5. Deber de conservación de las obras de urbanización

1.- La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio o a los propietarios agrupados en entidad urbanística en los supuestos previstos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución. La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3.- La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el apartado 2 para el municipio, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.
- b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone.

### **CAPÍTULO III. LIMPIEZA DE SOLARES**

Artículo 6. Obligación de limpieza de solares.

1.- Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja las basuras o residuos a los solares, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA**

2.- Los propietarios de solares, parcelas u otros terrenos, deberán mantenerlos permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o productoras de malos olores.

3.- Los propietarios están obligados a eliminar la vegetación seca de los solares y, en su caso, aclarar la masa arbolada existente en los mismos.

4.- Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas secas y restos de vegetación, en aquellos suelos clasificados como urbanos o urbanizables, no podrá realizarse mediante quemas.

5.- El Ayuntamiento podrá instar al propietario de los solares que puedan ser foco de peligro o insalubridad a realizar las tareas necesarias de desinfección, desratización, etc., teniendo la obligación de presentar en el Ayuntamiento el certificado de empresa especializada y autorizada de haber realizado los trabajos mencionados, en caso de que sea requerida.

6.- Las operaciones de limpieza de solares deberán ser comunicadas al Ayuntamiento antes de iniciar su ejecución, solicitando previamente la correspondiente licencia, caso de ser necesaria.

### **Artículo 7. Prohibición de arrojar basura y otros residuos.**

1.- Está prohibido vaciar, tirar, arrojar o depositar basuras, escombros, mobiliario, electrodomésticos, restos de vegetales, materiales de deshechos, aceites, grasas y, en general, cualquier otra clase de material residual en solares, parcelas y otros espacios libres, tanto de titularidad privada como pública.

2.- Las personas responsables de la infracción, sin perjuicio de las acciones que corresponda a los propietarios de los terrenos e inmuebles, serán sancionados conforme a la normativa sectorial y lo dispuesto en esta Ordenanza.

### **CAPÍTULO IV. VALLADO DE SOLARES Y OBRAS**

#### **Artículo 8. Obligación de vallar los solares y obras.**

1.- Al objeto de mejorar la estética urbana del Municipio e impedir el depósito de basuras, mobiliario, material residual en general, se establece la obligación de vallar todos los solares existentes, definidos según el artículo 1 de la presente Ordenanza.

2.- Dicha obligación se configura independiente 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.

3.- La obligación de vallado se extiende a los solares que cuenten con licencia para la ejecución de obras de nueva planta o demolición que no se hayan iniciado en los seis meses posteriores a la obtención de la licencia, o se encuentren injustificadamente paradas y sin terminar y no se pueda acreditar que se continuarán en un plazo inferior a seis meses desde la paralización de los trabajos, según se especifica en el artículo 1.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

4.- Se establece la obligación de vallar todas las obras en curso, con objeto de evitar en lo posible el entorpecimiento de la circulación de la vía pública así como la seguridad de los viandantes y vehículos de la misma.

5.- La obligación de vallado puede extenderse a terrenos que no tengan la consideración de solares y a las fincas rústicas, cuando existan razones de seguridad y salubridad que lo justifiquen.

### Artículo 9. Mantenimiento y reposición del vallado.

1.- Será obligación del propietario mantener el vallado en las condiciones de ornato público.

2.- Será obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando haya sufrido desperfectos, deterioro o haya sido objeto de demolición total o parcial. La reposición se ajustará a las determinaciones de esta Ordenanza y normativa urbanística de aplicación por remisión de la misma.

### Artículo 10. Características del vallado de solares y obras. Vallas provisionales.

1.- Las características y altura de las vallas de los solares, tanto en alineaciones oficiales como en el resto de linderos, serán establecidas en el PGOU de La Zubia para cada caso, así como los criterios interpretativos en aplicación de su normativa dictados en su caso.

2.- Las características de las vallas provisionales de las obras serán las siguientes:

a. Se extenderán a lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.

b. La altura mínima será de 2.00 metros cuando el desnivel de la calle hasta esta altura insuficiente para evitar el vertido de residuos al solar, se podrá instalar una valla suplementaria de un metro de altura, sustentada por postes metálicos.

c. Será opaca en toda su altura y los materiales empleados en su construcción serán de fábrica ciega de obra (ladrillos, bloques...) o valla metálica homologada, debiendo quedar garantizada su estabilidad mediante pilastras y su conservación en estado decoroso.

d. Se colocará al menos una puerta de acceso al recinto vallado con las debidas condiciones de resistencia y seguridad, y con dimensiones tales que permita la entrada de material y maquinaria que vaya a necesitarse en ejecución de las obras de construcción.

e. Las obras que dificulten de cualquier modo la circulación vial, deberán hallarse señalizadas de forma eficaz, tanto de día como de noche, y balizadas luminosamente durante las horas nocturnas, o cuando las condiciones meteorológicas o ambientales lo exijan, según lo estipulado en los artículos 5 y 140 del Reglamento General de Circulación o norma que lo sustituya.

f. Los cerramientos no podrán contar con elementos que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

g. Cuando la Policía Local lo requiera, se delimitará un recorrido peatonal alrededor de la valla con espacio suficiente, protegido mediante barandilla y con la señalización prevista en el artículo 5 del Reglamento General de Circulación vigente o norma que lo sustituya.

h. Se procurará la evacuación de las aguas pluviales, para evitar estancamientos de agua en el interior.



## **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA**

i. En las obras de apertura de zanjas para instalaciones en la vía pública, se protegerán con vallas metálicas homologadas o similares, y cumplirán en todo momento con toda normativa de circulación y seguridad y salud en el trabajo que se encuentre vigente.

### **Artículo 11. Alineación del vallado.**

El señalamiento de la alineación para vallado provisional de obras, será independiente y no prejuzgará en modo alguno a la alineación oficial para edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar.

### **Artículo 12. Materiales y residuos de construcción.**

1.- No podrán depositarse materiales de construcción fuera del recinto vallado. Si excepcionalmente se descarga material fuera del recinto vallado, inmediatamente se procederá a introducirlo dentro de la obra dejando la vía pública libre de cascotes, arena y residuos de cualquier tipo.

2.- No podrán depositarse residuos de la construcción y demolición fuera del recinto vallado, siempre que no se sitúen sobre contenedor adecuado, fuera de la acera y legalmente autorizado. El llenado de contenedores se efectuará mediante conductos adecuados o cualquier otro medio que no genere suspensión de partículas, no permitiéndose en ningún caso que estos sean arrojados directamente desde las plantas altas.

3.- Cuando los contenedores contengan residuos y mientras no se proceda a su retirada, se dará periódicamente a toda capa exterior un ligero riego a fin de evitar el levantamiento de polvo y, en su caso, será tapado según estipula la Ordenanza Municipal de Ocupación en la Vía Pública.

4.- Cuando en el interior de las obras se instalen silos de aglomerantes, cemento, yeso, etc., su descarga se efectuará de acuerdo con la normativa vigente para evitar la salida de polvo.

5.- La carga y descarga de camiones se efectuará en las condiciones establecidas en las Ordenanzas y normativa de aplicación de protección contra la contaminación acústica.

6.- No podrán instalarse grúas en la vía pública y para su instalación en el interior de la obra cumplirá lo establecido en la normativa sectorial aplicable, así mismo, deberán obtener la licencia correspondiente para su instalación.

7.- Se podrá ocupar temporalmente la vía pública por maquinaria necesaria para la ejecución de las obras, previa obtención de la autorización correspondiente.

### **Artículo 13. Impermeabilización de las medianeras colindantes**

Cuando se genere un solar por derribo de una edificación existente, y esta operación deje a la vista medianeras o parte de ellas sin protección frente a las humedades, el propietario del solar tendrá la obligación de impermeabilizarlos mediante los métodos constructivos adecuados.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

### CAPÍTULO V. DEL EXPEDIENTE DE ORDEN DE EJECUCIÓN

#### Artículo 14. Legislación aplicable

En relación al contenido, procedimiento y efectos de las órdenes de ejecución, se estará a lo dispuesto en los artículos 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, 155 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, con carácter supletorio, los artículos 10 y 11 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, declarado vigente por disposición transitoria segunda del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y disposiciones concordantes y complementarias que resulten de aplicación.

#### Artículo 15. Iniciación del procedimiento.

Los expedientes de orden de ejecución en exigencia de los deberes de conservación, mejora y rehabilitación de toda clase de terrenos e inmuebles y, en particular, de limpieza y vallado de solares y obras, se iniciarán de oficio por la Alcaldía-Presidencia u órgano en quien delegue, a iniciativa propia como consecuencia de informe o actuación inspectora de los servicios municipales o Policía Local, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

#### Artículo 16. Instrucción del procedimiento.

Las actuaciones de instrucción requerirán informe técnico y trámite de audiencia al interesado, no superior a quince días.

#### Artículo 17. Resolución del procedimiento.

- 1.- Terminada la instrucción, se dictará la resolución que corresponda.
- 2.- En caso de que proceda la emisión de orden de ejecución en exigencia de los deberes de conservación, mejora y rehabilitación, se requerirá a los sujetos obligados la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza.
- 3.- La resolución indicará los requisitos de ejecución y plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.
- 4.- Si se requiere cualquier tipo de autorización por órgano distinto al municipal según normativa sectorial, ésta deberá solicitarse en el plazo dado para ejecutar la orden.

Se ha de presentar copia de la solicitud y documentación aportada para la obtención de la autorización. Se incluirá en el expediente municipal correspondiente, y suspenderá la ejecución del mismo, en caso de resultar preceptiva y determinante, hasta que se obtenga la misma por Resolución expresa o tácita.





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

### Artículo 18. Gastos y tasas.

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

El destinatario de la orden de ejecución deberá abonar las tasas que sean exigibles para su tramitación, así como por las operaciones de ejecución material.

### Artículo 19. Requerimiento general.

1.- 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.

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

## CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN FORZOSA DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### Artículo 20. Medidas a adoptar ante el incumplimiento de las órdenes de ejecución.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 158.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.
- b) Imposición de multas coercitivas.
- c) La expropiación del inmueble o colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución.

### Artículo 21. Ejecución forzosa a través de ejecución subsidiaria.

1.- La ejecución forzosa a costa del obligado resultará exigible hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, citada.

2.- En caso de que se proceda a la ejecución forzosa por ejecución subsidiaria, por los servicios municipales se formulará presupuesto de las operaciones u obras necesarias para los terrenos e inmuebles afectados por la orden de ejecución, de conformidad con el artículo 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

3.- 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 exigible por la vía de apremio administrativo.

### Artículo 22. Ejecución forzosa a través de imposición de multas coercitivas.

En caso de incumplimiento de la orden de ejecución por el sujeto obligado, y en uso de lo previsto en los artículos 99 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 158.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrán imponerse hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

Artículo 23. Ejecución forzosa por expropiación o ejecución por sustitución.

El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución habilitará al Ayuntamiento a la expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la Ley 7/2002, citada, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

### CAPÍTULO VII. RÉGIMEN SANCIONADOR POR INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN, MEJORA Y REHABILITACIÓN DE TERRENOS E INMUEBLES

Artículo 24. Infracciones urbanísticas y sanciones por incumplimiento de los deberes de conservación, mejora y rehabilitación

1. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y las dotaciones y servicios públicos correspondientes, así como las de conservar y rehabilitar las construcciones y edificaciones que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural.

2. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono, producido por el incumplimiento, de los elementos de la urbanización, las dotaciones y servicios públicos correspondientes y, en su caso, de las construcciones y edificaciones. En el caso de construcciones y edificaciones que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural, se atenderá igualmente al grado de protección del edificio afectado.

3. Asimismo, salvo que proceda la aplicación de un tipo específico de infracción urbanística de las definidas en la legislación urbanística andaluza, los incumplimientos, en general, de deberes y obligaciones relacionados con los deberes de conservación, mejora y rehabilitación establecidos en la presente Ordenanza, incluido el vallado, y cuantos se desprendan de dichos deberes por aplicación de la legislación urbanística, se considerarán infracciones graves, de conformidad con el tipo genérico previsto en el artículo 207.3.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los expedientes que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente Ordenanza, mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la anterior Ordenanza Municipal Reguladora de la Limpieza y Vallado de Solares del Municipio de La Zubia, aprobada definitivamente el 27 de febrero de 2004 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada el 26 de mayo de 2004.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, y estará vigente hasta se acuerde su modificación o derogación.

**APROBACIÓN DEFINITIVA: BOP N° 147 DE 05-08-2014**