



Exp. Ayto: 69/2024

Ref.- 24-4057T0300

SIAM – OTROS

SOLICITANTE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAUJAR DE ANDARAX

EXPEDIENTE: ORDENANZA REGULADORA DEL ORNATO PÚBLICO.
SITUACIÓN: T.M DE LAUJAR DE ANDARAX (ALMERÍA).

INFORME TÉCNICO

Examinada la documentación aportada en relación con el expediente de referencia, se informa lo siguiente:

1.- Antecedentes.-

Se recibe en esta Unidad de Asistencia a Municipios, copia de la solicitud para la Redacción de una Ordenanza de Reguladora de Ornato Público y protección del Entorno Rural del término Municipal de Laujar de Andarax.

2.- Informe.-

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL ORNATO PÚBLICO Y PROTECCIÓN DEL ENTORNO RURAL EN EL T.M DE LAUJAR DE ANDARAX

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el objeto de adaptar las determinaciones de la normativa urbanística de Laujar de Andarax a las circunstancias socio-económicas actuales.

La necesidad de mantener la limpieza, el aspecto tradicional de pueblos de la Alpujarra, con sus edificios bien conservados, en consonancia con la normativa urbanística de Andalucía, se encuadra el deber de los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y urbanizaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como conseguir la máxima integración de las edificaciones, construcciones, instalaciones con el contexto y tipología tradicional del municipio que constituye un valor de interés público para el municipio.

Por lo anteriormente expuesto se considera desde el gobierno municipal conveniente adoptar medidas correctoras y normas de prevención y eliminación de efectos perturbadores de la estética y la tipología tradicional del municipio.

La ausencia de vallado en unos casos, o malas condiciones en otros, las edificaciones en mal estado, poniendo en riesgos la integridad física de personas que pueden verse accidentadas por el estado de estos, así como que determinados solares y edificaciones que puedan ser usados por los más jóvenes como espacios de juego y recreo sin la más mínima salubridad y seguridad determinan, además, focos de acumulación de basuras con la consiguiente aparición de roedores e incremento de malos olores y la constitución de focos de infección de efectos muy negativos, tanto para la salubridad e higiene públicas, como para la estética del pueblo.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados al vallado de solares, parcelas y fincas, así como la sanción, en su caso, como medio de ejecución forzosa y cumplimiento del deber legal de conservación. O la ejecución subsidiaria como respuesta municipal frente a la inactividad de algunos propietarios.



Además se regulan las condiciones estéticas que se han de mantener en el entorno rural para evitar el impacto de los nuevos materiales, que no presentan característica estéticas adecuadas para la su integración en el entorno, al encontrarse junto a un espacio natural protegido.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto el establecimiento de una normativa reguladora de las condiciones de ornato, limpieza y embellecimiento público, al objeto de salvaguardar y garantizar la estética y la tipología tradicional del municipio tanto en el Suelo Urbano como el Suelo Rústico dentro del T.M de Laujar de Andarax.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.

Serán de aplicación las prescripciones de la presente Ordenanza a todo el territorio del término municipal de Laujar de Andarax, tanto el suelo urbano como el rústico.

CAPITULO II.- CONDICIONES ESTÉTICAS EN EL SUELO URBANO

Artículo 3.- Edificaciones en Suelo Urbano.

Como regla general se señala el color blanco para el blanqueo de fachadas en los edificios, evitando materiales como los aplacados de distintos colores. Estará permitido un zócalo de hasta 1 metro de altura construido con materiales tradicionales de la zona.

Las fachadas de los edificios así como las medianerías y paredes situadas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Todas las paredes visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismo con materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que estos sean recubiertos o blanqueados. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 4.- Condiciones de Mantenimiento de Terrenos en Suelo Urbano.

Al objeto de impedir el vertido de residuos en solares o parcelas e impedir el libre paso de personas en casos en que suponga un riesgo, los propietarios deberán proceder al vallado de las mismas o, en su caso, a la reposición de la valla, conforme a las siguientes características:

Con carácter general, los vallados en estos suelos cumplirán lo siguiente:

1) La valla se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de la alineación indicada en el planeamiento.

2) Deberá tener una puerta de acceso, de una anchura suficiente que permita el paso para la limpieza de la parcela, con características similares a las fachadas.



Exp. Ayto: 69/2024

3) Se situarán uno o varios puntos de evacuación de las aguas pluviales, en función de la superficie del solar, para evitar estancamientos de agua en el interior. La evacuación se colocará en la parte más baja del solar y llevarán las aguas hasta la red de pluviales, o en su defecto a la vía pública y siempre sin suponer un perjuicio para parcelas o solares vecinos.

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

5) Todas las parcelas y solares sin construir en el casco Urbano de Laujar de Andarax tendrán la obligación de estar valladas.

6) En caso de parcelas sin edificar en el casco urbano, el modelo de vallado a instalar será muro de bloques de hormigón o similar con una altura 2 metros como mínimo y máxima de 2,5 m, pintado en color blanco.

7) En parcelas en construcción o en las que se requiera para la ejecución de trabajos un vallado de obra, como medidas de prevención o protección; éste deberá tener una altura 2 metros como mínimo y máxima de 2,5 m y colocarse una lona de protección. En ningún caso se utilizarán motivos publicitarios ajenos a la obra.

8) Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas y eliminación de restos vegetales, en aquellos suelos clasificados como urbanos, no podrán realizarse mediante quemas.

9) Exención de vallado y terrenos para aparcamiento municipal.

Con el fin de regular y mejorar el tráfico urbano y, concretamente, facilitar el aparcamiento de vehículos, el Ayuntamiento, con el consentimiento expreso de la propiedad de los solares y terrenos, podrá acondicionarlos para uso de aparcamiento con carácter temporal, previo informe técnico y necesidad de aparcamiento en la zona, y siempre y cuando las circunstancias así lo aconsejaren. En estos supuestos la propiedad quedará eximida de su obligación de vallado y del mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del solar mientras la misma se utilice para aparcamientos públicos por el Ayuntamiento, que será el responsable del cumplimiento de dichas condiciones.

La recuperación del uso y disfrute del solar por la propiedad se hará efectiva previa solicitud expresa de sus propietarios, con una antelación mínima de un mes, plazo que dispondrá el Ayuntamiento para dejar libre de vehículos la parcela.

Una vez finalizado el uso de aparcamiento, la propiedad quedará sujeta a la obligación de vallado y mantenimiento de la parcela en los términos de la presente Ordenanza.

CAPITULO III.- CONDICIONES ESTÉTICAS EN EL SUELO RÚSTICO

Artículo 5.- Condiciones Estéticas y visuales del entorno rural

Se pretende la protección visual y estética del paisaje creado por las plantaciones de arbolados tipo viñas, olivos, almendro, manzanos, pistachos, encinas, etc., manteniendo la morfología del terreno con arbolado, así como cultivo de hortalizas de autoconsumo.



Exp. Ayto: 69/2024

Ref.- 24-4057T0300

SIAM – OTROS

Para el vallado en el cultivo tradicional no se permiten mallas, ni plásticos para evitar el impacto visual en el entorno del término municipal, así como láminas plásticas de protección de cultivos o elementos para resguardo de aperos.

Los vallados alineados con caminos públicos deberán situarse a un metro del arista exterior del camino y en los caminos asfaltados a un metro de la línea exterior del mismo.

Los vallados alineados a carreteras Municipales deberán situarse a cinco metros del arista exterior de la calzada.

En todo caso, queda prohibido evacuar las aguas, ni ocupación de caminos públicos.

Artículo 6.- Condiciones estéticas de las construcciones vinculadas a las explotaciones.

Los acabados superficiales de las casetas y naves serán con enfoscado y encalado, no admitiéndose fábricas sin revestir, madera, plásticos, mallas o chapas metálicas tanto en paredes como en cubiertas. Evitando los materiales reflectantes.

El color a emplear será blanco o colores claros imitación a tierra.

Artículo 7.- Acumulación de Residuos y materiales.

Para la protección visual y estética del paisaje creado con los cultivos tradicionales, se pretende minimizar el impacto de la acumulación de residuos y materiales en el medio, para ello:

No se permite la acumulación de materiales o residuos en las parcelas, debiendo estar las parcelas limpias y bien mantenidas, para los usos implantados.

El propietario deberá cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente relativos a la gestión de los residuos.

En todo caso, queda terminantemente prohibida la quema de residuos de todo tipo, excepto los residuos agrícolas en aquellos casos en que la Consejería Competente así lo autorice.

Artículo 8.- Condiciones de Mantenimiento de Terrenos en Suelo Rústico.

1.- Como norma general, los propietarios de parcelas u otros terrenos que tengan la consideración de suelo rústico que se encuentren cercanos al casco urbano, deberán mantenerlos libres de acumulación de materiales, desechos o residuos, y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público. Asimismo, deberán mantenerlos libres de brozas y hierbas secas que supongan un peligro para la seguridad pública por riesgo de incendio y los árboles y arbustos se mantendrán libres de material seco.

2.- En caso de parcelas situadas en suelo Rústico se prestará atención a que presenten un estado de conservación y limpieza adecuado; especialmente en materia de prevención de incendios, sin que ello suponga un perjuicio en su calidad ambiental (protección de flora y fauna, evitar el riesgo de erosión, protección del paisaje, protección de dominios públicos, etc.).



Exp. Ayto: 69/2024

3.- Queda prohibido vaciar, verter y depositar basuras, escombros, mobiliario y, en general, cualquier clase de materiales o residuos en solares, parcelas y otros espacios de titularidad privada y pública.

4.- Se eliminarán de fincas y parcelas los pozos o desniveles no naturales que puedan suponer una causa de accidente. Asimismo, se vallarán o impedirá el acceso a depósitos de agua, o cualquier otra instalación que suponga un peligro.

5.- Con carácter general, los vallados en suelo Rústico:

a) Deberán ser permeables y de malla metálica, preferentemente malla metálica cinagética, excepcionalmente malla de doble torsión.

b) Respetarán las zonas de servidumbre de cualquier Dominio Público y de los caminos municipales.

c) Evitarán interrumpir la escorrentía superficial de forma que no se vierta el agua de forma distinta a la original, sobre todo si va en perjuicio del camino o de las parcelas colindantes.

d) Se respetarán las cunetas y obras de paso, en caso de existir.

e) La instalación de vallado no faculta para la retirada de arbolado o matorral noble que interfiera con la obra, lo cual requerirá de solicitud o indicación expresa.

f) Cuando las parcelas a vallar se encuentren dentro del área de influencia o protección de viales, cauces, dominio público marítimo terrestre, vías pecuarias, líneas de alta tensión, conducciones de agua potable en alta, etc., cuya titularidad, gestión conservación o mantenimiento dependa de algún Organismo Oficial distinto del Ayuntamiento de Laujar de Andarax, será preceptivo el acompañar a la solicitud de licencia de obras y como trámite previo a su concesión, documento de autorización así como las condiciones para ejecutar el cercado o vallado, emitido por el Organismo Oficial competente al efecto.

6.- Los cerramientos en suelo rústico, cuando en el interior de la parcela se sitúe una vivienda o instalación que necesite ser protegida:

a) Procurarán ser los más diáfanos posibles y sólo en casos excepcionales se podrá instalar una cobertura vegetal que minimice el impacto visual del paisaje rural.

b) Además del modelo de malla cinagética, excepcionalmente se podrán instalar un vallado que cuente con una base de bloques de hormigón de un máximo de 40, cm de altura y el resto hasta 2,40 con elemento diáfano.

c) Deberá disponer de pasos de fauna menor y con drenajes que eviten la alteración de la escorrentía superficial.

CAPITULO IV.- RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 9.- Las Infracciones

1.- Las infracciones de lo establecido en esta ordenanza conllevarán la apertura del correspondiente expediente para la adopción de las medidas de ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de sanciones de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

2.- Procedimiento de ejecución subsidiaria:

El Alcalde, de oficio o a instancia de parte interesada, oído el titular responsable, dictará resolución indicando las deficiencias existentes en las fachadas, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y señalando plazo para su ejecución.



Exp. Ayto: 69/2024

Ref.- 24-4057T0300

SIAM – OTROS

Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las medidas precisas, se requerirá al propietario para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no ser cumplida, conllevará el inicio de la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la Ley 30/92 de 26 de noviembre.

Una vez realizada la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, si requeridos mediante notificación para que hagan efectivo el pago de los costes ocasionados por la ejecución subsidiaria, no lo realizan en plazo de un mes, el Ayuntamiento aprobará certificación de descubierto, que extenderá el Secretario y se trasladará al servicio de Recaudación de la Excm. Diputación para que tramite el procedimiento de apremio y en vía ejecutiva.

Artículo 10.- Régimen Sancionador.

1.- Las acciones u omisiones que infrinjan lo prevenido en la presente ordenanza sancionadora conforme a lo establecido en ésta, sin perjuicio de lo dispuesto en la ordenanza municipal reguladora de la tasa que se apruebe al efecto o de otras responsabilidades en que puede incurrirse.

2 Las acciones u omisiones que infrinjan lo prevenido en la presente ordenanza se sancionarán conforme a lo establecido en ésta, sin perjuicio de otras responsabilidades en que pueda incurrirse.

3. Las infracciones a la presente ordenanza se califican en leves. Graves o muy graves.

4. Las sanciones consistentes en multas se ajustarán a lo establecido en el Título XI de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases del Régimen Local; en el art. 127 a 138 de la LRJAP y PA, así como en el Decreto 1398/93, de 4 de agosto u otra normativa que, en materia de procedimiento sancionador se dicte, con carácter general, por el Estado o por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 11.- Infracciones leves.

1.- Tendrán carácter leve las infracciones a las normas previstas en esta ordenanza, así como las acciones y omisiones que por su escasas significación, trascendencia o perjuicio ocasionado a terceros o al medio ambiente no deban se calificadas como graves o muy graves. Algunas de ellas serán:

a) El estado de suciedad o deterioro del vallado que haya sido construido conforme a la ordenanza vigente.

b) El mal estado de limpieza de terreno por motivo de existencia de vegetación espontánea, pero que se halle correctamente vallado conforme a la ordenanza en vigor en el momento de su ejecución.

c) El mal estado de limpieza del solar urbano por motivo de existencia de vegetación espontánea, pero que se halle correctamente vallado conforme a la ordenanza en vigor en el momento de su ejecución.

d) Las tipificadas en los artículo 6 y 7.

Artículo 12.- Infracciones graves.

1- Tendrán carácter grave las infracciones a las normas previstas en esta ordenanza, así como las acciones u omisiones que por su grave significación, trascendencia o perjuicio ocasionado a terceros o al medio ambiente no deban se calificadas como leves o como muy graves. Algunas de ellas serán:

a) Las tipificadas en los artículos 4 y 8.

b) El mal estado de conservación de parcela urbana o no urbana, cuando suponga un riesgo para las personas o el medio ambiente.

c) El incumplimiento de los requerimientos municipales sobre corrección de deficiencias advertidas que supongan más de una infracción leve.



Exp. Ayto: 69/2024

d) Ejecutar contando con licencia o autorización cualquiera de las actuaciones previstas en esta ordenanza contraviniendo las condiciones contenidas dicha autorización o licencia o en informes técnicos emitidos para su corrección, cuando esto no suponga un riesgo grave para el medio ambiente o las personas.

2- Se considerará infracción grave la concurrencia de dos o mas infracciones leves.

Artículo 13.- Infracciones muy graves.

1- Tendrán carácter muy grave las infracciones a las normas previstas en esta ordenanza, así como las acciones u omisiones que por su muy grave significación, trascendencia o perjuicio ocasionado a terceros o al medio ambiente no deban se calificadas como leves o como graves. alguna de ellas serán:

a) El incumplimiento de los requerimientos municipales sobre corrección de deficiencias advertidas en las edificaciones o parcelas que supongan más de una infracción grave o la conjunción de una grave y una leve.

b) Ejecutar contando con licencia o autorización cualquiera de las actuaciones previstas en esta ordenanza contraviniendo las condiciones contenidas dicha autorización o licencia o informes técnicos emitidos para su concesión cuando esto suponga un riesgo grave para el medio ambiente o las personas.

2- Se considerará infracción muy grave la concurrencia de dos o más infracciones graves o una grave y una leve.

3- Impedir la ejecución subsidiaria del Ayuntamiento.

Artículo 14.- Clasificación de las sanciones.

1.- Conforme a lo establecido en el Título XI de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases del Régimen Local, las infracciones tipificadas en la presente ordenanza podrán ser sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: serán sancionadas con multa del 10% del valor de las obras que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias con un mínimo de 100 euros.

b) Infracciones graves: serán sancionadas con multa del 25% del valor de las obras que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias con un mínimo de 500 euros.

c) Infracciones muy graves: serán sancionadas con multa del 50% del valor de las obras que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias con un mínimo de 1000 euros.

2.- No obstante lo antedicho serán aplicables las sanciones que la legislación especial establecida si fueren de cuantía superior a las previstas por esta ordenanza.

3.- Graduación de las sanciones: Las sanciones se impondrán atendiendo a las circunstancias del responsable, grado de culpa, reiteración, participación y beneficio obtenido, y en función del daño causado al medio ambiente o del peligro para la salud que hayan supuesto. Tendrá la consideración de circunstancias atenuante la adopción espontánea, por parte del responsable de la infracción, de medidas correctoras con anterioridad a la incoación del expediente sancionador.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento a Municipios / U.A.M Medio- Alto Andarax

C/ Artes de Arcos Marco, 3-2º – 04400 Alhama de Almería, Almería

Tel. 628 14 36 19 - Fax 950 64 05 56 - uam-medioandarax@dipalme.org

Ref. Exp.- 2024/D51613/590-599/00129

Exp. Ayto: 69/2024

Ref.- 24-4057T0300

SIAM – OTROS

Artículo 15.- El Órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador.

Es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21.1 de la Ley 7/ 85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de delegación que pudiera efectuar conforme a la normativa de Régimen Local vigente.

El procedimiento sancionador se iniciará de oficio, una vez cumplido el plazo establecido en la notificación del Ayuntamiento de Requerimiento de ejecución de medidas para subsanarlas las deficiencias existentes en el bien inmueble.

En el caso de las infracciones muy graves, como son el no atender la orden de ejecución de medidas precisas para subsanarlas las deficiencias existentes en las fachadas, habiéndose dictado Resolución de ejecución subsidiaria, y el impedir la ejecución subsidiaria del Ayuntamiento, se realizará una valoración de las obras a realizar por técnico competente, que servirá de presupuesto a efectos del cálculo de la sanción.

Tal es el parecer del Técnico que suscribe el presente informe, no obstante la Corporación Municipal podrá acordar lo que estime conveniente.

En Alhama de Almería para Laujar de Andarax
El Arquitecto Técnico de la Unidad de Asistencia a Municipios.