

Artículo 37.—Queda prohibido :

1. El abandono de perros vivos. Los propietarios o poseedores de perros que no deseen o no puedan continuar poseyéndolos, deberán entregarlos a los establecimientos previstos para estos casos o a los Servicios Municipales correspondientes.

2. El abandono de perros muertos. Los cadáveres deberán ser puestos a disposición de los Servicios correspondientes por el propietario o poseedor del perro, con abono de las tasas municipales en vigor que correspondan.

3. El abandono de animales en viviendas no ocupadas o cerradas durante un largo periodo de tiempo sin las atenciones necesarias.

El abandono de perros se sancionará como riesgo para la salud pública.

#### Título VIII Tasas y sanciones

Artículo 38.—1. Será competencia del Alcalde la vigilancia para el mejor cumplimiento de estas disposiciones, y el ejercicio de la facultad de sancionar de acuerdo con las prescripciones legales en vigor, sin perjuicio de las acciones judiciales que en su caso puedan proceder.

2. Para la imposición de sanciones se tendrán en cuenta las circunstancias que, como peligro para la salud pública, falta de colaboración ciudadana y el desprecio de las normas elementales de convivencia, puedan determinar una mayor o menor gravedad de aquellos así como el grado de culpabilidad, reincidencia, o reiteración y circunstancias elementales o agravantes que concurren.

Artículo 39.—Tasas y sanciones:

a) La falta de inscripción y la no comunicación de baja de los animales en el Censo Municipal, la no vacunación y el no dar conocimiento de los estados de peligrosidad, por enfermedad del animal, a la Autoridad Municipal, serán sancionables con multas de 30 euros .

b) El abandono de animales, vivos o muertos, y la falta de atenciones necesarias a los mismos, serán sancionable con multa de 60 euros.

c) Los propietarios o poseedores de perros que molesten a niños o adultos o entren en zonas protegidas, serán sancionados con multas de hasta 30 euros. La falta de bozal en el animal cuando su uso sea obligatorio, será sancionada con multas de hasta 90 euros.

d) La no retirada de las deyecciones de las vías públicas, será sancionada con multas de 12 euros.

e) Las molestias causadas a los vecinos, según lo prescrito en el artículo 35 de la presente Ordenanza, serán sancionadas con multas de 30 euros.

f) La no presentación de un animal mordedor para su observación en el Centro Canino Antirrábico será sancionadas con multas de 90 euros, sin perjuicio de otras ulteriores responsabilidades.

g) El maltrato de los animales, será sancionado con multas de 30 euros.

Artículo 40.—Además de las prescripciones de esta Ordenanza, debe de tenerse muy en cuenta la vigilancia y aplicación de las disposiciones civiles y penales referentes a la responsabilidad plena de los dueños por los daños a personas o cosas causados por los animales que les pertenezcan, incluso en el supuesto de que los mismos se encuentren en situación de cumplimiento de las normas sanitarias, etc.

Artículo 41.—Por los Agentes de los Servicios de la Policía Municipal, se tendrá cuidado de hacer cumplir las normas contenidas en la presente Ordenanza, denun-

ciando a los dueños o encargados de los perros que las infrinjan. Asimismo, podrán pedirles en cualquier momento que faciliten la documentación precisa que acredite la identificación y control sanitario de los animales.

Artículo 42.—Disposición final.

Queda entendido que la validez de esta Ordenanza será siempre compatible con otras reglamentaciones que por ser de superior rango, entidad, alcance o ámbito, permanentemente, puedan matizar, agravar, ampliar o complementar a la presente.

#### ORDENANZA REGULADORA DE CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

##### Título I

##### Disposiciones generales

Art. 1.—Antecedentes.

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo preceptuado en el Capítulo V del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los artículos vigentes del Capítulo II del Título I del Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978 y los artículos 19 y del Título III y IV de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Artículo 2.—Naturaleza

Por venir referida a aspectos de seguridad, salubridad y habitabilidad, esta ordenanza, según artículo 24 de la ley 7/2002, tiene la naturaleza de Ordenanza Municipal de Edificación teniendo por objeto completar la ordenación urbanística establecida, pudiendo subsistir con vida propia al margen de las Normas Subsidiarias vigentes aprobadas el 30 de enero de 2003, equiparada a Plan General de Ordenación Urbana según disposición transitoria quinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3.—Objeto y ámbito de la Ordenanza

1. Es objeto de esta Ordenanza regular para el municipio de Fuentes de Andalucía la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos y demás bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con la legislación aplicable.

2. Las mismas obligaciones de conservación, respecto a las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el ámbito de su competencia.

3. En referencia al deber de conservación se tendrá también en cuenta las condiciones mínimas exigibles al propietario o comunidad de ellos en urbanizaciones y construcciones establecidas por el artículo 1.2.5 de las Normas Subsidiarias vigentes aprobadas el 30 de enero de 2003, equiparada a Plan General de Ordenación Urbana según disposición transitoria quinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. El contenido de la presente ordenanza es de aplicación en todo el ámbito del Término municipal.

Artículo 4.—La función social de la propiedad de inmuebles.

La función social de la propiedad implica que la utilización del suelo y de las edificaciones deberá producirse en la forma y con las limitaciones establecidas en la ley y en el planeamiento urbanístico.

De acuerdo con el art 155.1. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

#### Título II

##### *De la conservación de las edificaciones*

###### *Artículo 5.—Destino de las edificaciones.*

Se entiende, a efectos de esta ordenanza, que una edificación o un inmueble independiente de una edificación "está destinada efectivamente al uso establecido por el planeamiento urbanístico", cuando se utiliza continuamente en al menos el 50 % de su superficie o volumen útiles mediante usos legalmente establecidos, que estén permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana para la zona en la que se ubica tal edificación.

###### *Artículo 6.—Usos inadecuados de las edificaciones.*

La situación de abandono, o de no uso por más de dos años continuados, o la existencia de usos no permitidos por el Plan General en más del 50 % de la superficie o volumen útiles de un inmueble, constituye un "uso inadecuado de la edificación" al "no estar destinada efectivamente al uso establecido por el planeamiento urbanístico".

###### *Artículo 7.—Ordenes de ejecución para las obras de conservación y mejoras.*

El Alcalde o concejal en quien delegue, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, dictará orden de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario, entendiéndose en este último caso por la existencia de un uso o destino inadecuado definido en los artículos anteriores.

###### *Artículo 8.—Incumplimiento del deber de conservación.*

En aplicación del artículo 158 de la Ley 7/2002 el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas:

a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, que está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % 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.

c. 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, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y rehabilitar las construcciones y edificaciones que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o

cultural. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono, producido por el incumplimiento. (art. 217 Ley 7/2002).

#### Título III

##### *De la ruina*

#### Capítulo I

##### *De los supuestos de ruina*

###### *Artículo 9.—De los edificios ruinosos.*

1. De acuerdo con la legislación urbanística aplicable, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se declarará la ruina de los inmuebles en el supuesto de que el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación que está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. También se procederá a la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos reflejados en el artículo 1.2.7 de las Normas Subsidiarias vigentes aprobadas el 30 de enero de 2003, equiparada a Plan General de Ordenación Urbana según disposición transitoria quinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Capítulo II

##### *Procedimiento para la declaración*

###### *Artículo 10.—Declaración ruina.*

1. Corresponde al alcalde o concejal en quien delegue la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previa audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados siguiendo el procedimiento definido posteriormente.

2. Según el art. 157 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la declaración de la situación legal de ruina urbanística llevará aparejado la disposición de las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y el pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

3. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

###### *Artículo 11.—Iniciación.*

1. El procedimiento para la declaración de ruina se incoará de oficio mediante orden de ejecución o a instancia de parte interesada.

###### *A instancia de interesado:*

2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado, se acompañará su solicitud de los siguientes documentos:

- a) Datos de identificación del inmueble.
- b) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
- c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- d) Dictamen expedido por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se hagan constar las causas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros. El mencionado dictamen, incluirá además un informe con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.
- e) Copia del impreso de la tasa que, en su caso, establezca la Ordenanza Fiscal reguladora.

*De oficio:*

3. El Alcalde o concejal en quien delegue podrá disponer la iniciación de oficio, como consecuencia del correspondiente informe emitido por los servicios técnicos municipales o como resultado las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de denuncia, mediante orden de ejecución, de expediente contradictorio de ruina en los supuestos señalados en el artículo 9 de esta Ordenanza, cuando previo informe técnico se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en uno de los supuestos de ruina. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores, pudiendo, igualmente ordenarse al propietario las medidas de seguridad necesarias.

4. Una vez iniciado el expediente contradictorio de ruina o durante su tramitación y en el caso de existir inquilinos, el ayuntamiento podrá exigir aval o depósito que garantice el pago de los gastos necesarios de traslado y realojo provisional de dichos inquilinos durante el tiempo que duren las obras cautelares, o de reparación, para el supuesto en el que el edificio se declare en estado de no ruina, todo ello en las condiciones que establezca la secretaría del Ayuntamiento.

**Artículo 12.—Deficiencias técnicas.**

1. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, habrá que evaluar las carencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica vigente, por hacer referencia a la habitabilidad del inmueble.

2. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las ella, siempre y cuando exista independencia estructural y funcional entre las mismas.

**Artículo 13.—Obras de reparación obligatorias.**

Se entiende por obras de reparación, exclusivamente, aquéllas que reponen el edificio a condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

**Artículo 14.—Determinación de la concurrencia de las causas de ruina.**

1. Se entiende que las obras de reparación que habrán de tenerse en cuenta para determinar si concurre el supuesto de ruina, son aquellas que reponen el edificio a condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

En la valoración del coste de las obras de reparación (Cr) se incluirán:

- El presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de las obras de reparación.
- El 13 % (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.
- El 6 % (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.
- Los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.
- El I.V.A.
- Las tasas municipales de licencia de obras.
- El impuesto municipal sobre construcciones.

2. A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50 % del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil, se utilizará la siguiente fórmula:

$$Pr = \frac{Cr}{Va} \times 100$$

donde:

- Pr es el porcentaje sobre el valor del inmueble
- Cr es el coste de las obras de reparación
- Va es el valor actual de una construcción de nueva planta.

**Capítulo III**

*Ruina de edificios fuera de ordenación*

**Artículo 15.—Situación de fuera de ordenación.**

La situación de fuera de ordenación de un edificio no implica automáticamente la declaración de ruina del mismo, para ello el edificio, además, debe estar afectado por daños cuya reparación requiera la ejecución de obras que excedan el límite del deber normal de conservación.

**Capítulo IV**

*Ruina de edificios protegidos*

**Artículo 16.—Bienes catalogados.**

Los expedientes de ruina de edificios a los que les es de aplicación lo dispuesto en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, o la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía (Edificios declarados B.I.C., o con procedimiento incoado para su declaración o bien edificios con inscripción cautelar o definitiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz) deberán contar, con carácter previo a la resolución con el preceptivo dictamen de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico, de acuerdo a lo dispuesto en las referidas leyes.

**Artículo 17.—Ruina de edificios protegidos.**

En la declaración de ruina de edificios protegidos, se hará constar expresamente que partes del inmueble pueden ser objeto de demolición, y cuales otras deberán ser mantenidas, señalándose los plazos en los que se deberá proceder a la rehabilitación del inmueble, y las medidas de seguridad que deberán tomarse para mantener las condiciones de seguridad en la vía pública y en los edificios colindantes.

**Artículo 18.—Pérdida o destrucción de edificios catalogados.**

Cuando por cualquier circunstancia, resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá del preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada.

La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber de conservación, determinará la aplicación del artículo 8 de esta ordenanza.

## Capítulo V

## Consecuencias de la declaración de ruina

Artículo 19.—*Extinción del deber de conservación.*

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina.

Artículo 20.—*Inclusión en registro municipal de solares y edificaciones ruinosas.*

La declaración legal de ruina urbanística comportará a su vez la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración o demolición pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la esta Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002.

Artículo 21.—*Obligaciones del propietario.*

1. Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

2. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

3. Solicitud de licencia regulado por artículo 21 de la presente ordenanza.

Artículo 22.—*Resolución de contratos.*

Si el inmueble estuviera ocupado, deberá en primer lugar resolver los contratos de arrendamiento existentes.

El propietario estará obligado en este caso a presentar en el plazo máximo de un mes desde la declaración de ruina, la correspondiente demanda de resolución de contrato, ante los tribunales de justicia competentes, o bien alcanzar los acuerdos oportunos con los inquilinos, y aportar copia en el Ayuntamiento para su constancia.

El propietario estará obligado a comunicar al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde que se produzca, la sentencia de desahucio de los inquilinos o el acuerdo alcanzado con éstos.

Artículo 23.—*Solicitud de licencia.*

Una vez declarada la ruina y resueltos los contratos, si el inmueble no está ocupado, el propietario está obligado a solicitar en el plazo máximo de tres meses, la oportuna licencia municipal de demolición o de rehabilitación del inmueble habilitándose al propietario el plazo total de un año desde la declaración para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El incumplimiento del deber de solicitar licencia habilitará al Ayuntamiento a proceder según art. 8 de esta ordenanza, como ocurre en los casos de incumplimiento de órdenes de ejecución.

Artículo 24.—*Visitas de inspección.*

Durante el tiempo que medie entre la declaración de la ruina del inmueble, y el desahucio de los ocupantes, el propietario vendrá obligado a la realización mediante técnico competente, de visitas de inspección periódicas del inmueble, y comunicar al Ayuntamiento de cualquier incidencia que afectara a la seguridad del inmueble. En caso de no realizarlas, podrá hacerlo subsidiariamente el Ayuntamiento, pasándole al propietario el cargo de los honorarios profesionales correspondientes.

Artículo 25.—*Consecuencias de la ruina de edificios protegidos: actualización del catálogo.*

1. Al declararse la ruina de un edificio protegido, la Administración podrá actualizar el catálogo de edificios protegidos, bien manteniendo el grado de protección existente, o bien asignando un nuevo grado, con la especificación de los elementos que deban protegerse.

2. El informe técnico que sirva de base para la declaración en ruina, deberá hacer constar:

a) Grado de protección que afecte a la edificación con somera referencia de los elementos protegidos según la ficha del catálogo.

b) Descripción general del estado de la edificación, y de los daños que presente.

c) Descripción de los daños existentes que afecten los elementos expresamente protegidos.

d) Un dictamen en el que se exprese:

– Posibilidad o no de mantenimiento de los elementos protegidos, de acuerdo con su estado actual, del riesgo existente, y del riesgo de la intervención.

– Posibilidad y conveniencia, o no de reconstrucción de elementos dañados irreversiblemente o desaparecidos desde la fecha de catalogación.

– Conveniencia u oportunidad de realizar demoliciones parciales y su posterior reconstrucción, en relación con el riesgo existente y el que supone la intervención.

Como consecuencia de todo lo anterior, se realizará una Propuesta de los elementos que deban conservarse, los que por la gravedad de su estado, puedan demolerse, y de aquellos otros que puedan demolerse y deben volver a construirse, sin menoscabo de sus valores arquitectónicos o artísticos.

Las conclusiones, indicarán el nuevo grado de protección del inmueble, y su ficha reguladora de las intervenciones posibles sobre el mismo.

3. De acuerdo a los informes técnicos emitidos, la resolución declarando la ruina del inmueble, hará constar:

– El nuevo grado de protección del edificio, y la ficha reguladora de la protección del mismo.

– Los elementos o partes del inmueble que pueden demolerse, y los que deberán de mantenerse.

– Los elementos o partes del inmueble que puedan demolerse, y deberán obligatoriamente reconstruirse con las mismas características preexistentes.

– Los elementos o partes del inmueble que puedan demolerse, y deban reconstruirse con características análogas a las preexistentes, indicándose las nuevas características de diseño, materiales, texturas, etc.

Artículo 26.—*Órgano competente.*

Corresponde a la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía, la tramitación de los expedientes de ruina.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el capítulo VI para la ruina inminente, corresponde al Alcalde o concejal en quien delegue, la declaración del estado de ruina de las edificaciones, que se ejecutará con arreglo a lo dispuesto

en esta ordenanza, en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la Legislación Urbanística aplicable.

#### Capítulo VI

##### *De la ruina inminente*

###### Artículo 27.—*Ruina física inminente.*

1. Una construcción se encuentra en situación de ruina física inminente cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico.

2. A efectos de estas ordenanzas una construcción declarada en ruina se encontrará también en esta situación cuando concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- 1) La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.
- 2) La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.
- 3) La demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para las personas.

3. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a los que se refiere los apartados anteriores, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

4. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

###### Artículo 28.—*Órgano competente.*

El Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

Corresponde la declaración de ruina inminente al Alcalde, que previo informe técnico municipal, y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, apuntalamiento de la construcción o edificación e incluso demolición del mismo o de las partes afectadas en caso de riesgo inminente para las personas o bienes y siempre que dicho riesgo no pueda ser neutralizado con la adopción de medidas menos agresivas con el derecho de propiedad, sin perjuicio de lo señalado en el art. 16 de esta ordenanza.

###### Artículo 29.—*Objeto de la ruina inminente.*

La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial. Si se tratara de un edificio protegido, se indicará expresamente que partes podrán demolerse, cuales no, y las medidas de seguridad que se deberán de tomar para mantener estas últimas.

###### Artículo 30.—*Indicios de ruina inminente.*

Cuando aparezcan indicios de la existencia de una ruina inminente que ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Alcalde podrá acordar el apuntalamiento y ordenar el desalojo, o adoptar las medidas urgentes necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas.

#### Capítulo VII

##### *Del desalojo y demolición de los inmuebles ruinosos*

###### Artículo 31.—*Desalojo de las edificaciones.*

1. La demolición de la construcción corresponde a su propietario. Salvo que hubiese ocupantes afectados,

la demolición deberá iniciarse en el plazo señalado en la resolución municipal de declaración de ruina, debiendo comunicarse al Ayuntamiento la identidad de la dirección facultativa responsable.

En el caso de que el propietario incumpliera su obligación de tramitar el desahucio judicial en los supuestos de declaración del estado de ruina legal del inmueble, podrá la Administración, si hubiera oposición al desalojo, solicitar el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, procediéndose a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciera en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo.

2. En el supuesto de que la construcción se encontrara ocupada por personas, el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la policía local, auxiliada de los Servicios Sociales del Ayuntamiento y comunicarán a la propiedad del inmueble y al Ayuntamiento la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo para su demolición.

3. En los casos de desalojo citados en el número precedente se dará traslado a los Servicios Sociales del Ayuntamiento al objeto de facilitar, en su caso, alojamiento provisional a los ocupantes de la finca que lo necesitaren.

###### Artículo 32.—*Ejecución subsidiaria.*

Salvo en el caso establecido para inmuebles catalogados, en el supuesto de que la propiedad de la finca no iniciara las obras de demolición de la misma en el plazo ordenado, se procederá, previo desalojo en su caso, a su demolición en ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento en los términos previstos en la Ley.

#### Título IV

##### *Registro de solares y edificaciones ruinosas*

###### Artículo 33.—*Concepto.*

Es un Registro de carácter público, creado con la finalidad de incluir las parcelas, solares y construcciones, que cuenten con edificaciones deficientes, inadecuadas o declaradas en ruina como medio de instrumentar la venta forzosa en los casos de incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación, rehabilitación o demolición en los plazos establecidos.

###### Artículo 34.—*Organización.*

1. El Registro Municipal de Solares se organiza en dos secciones:

- De solares: Lo compondrían todas las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, que no inicien en el plazo fijado al efecto la edificación de dichas parcelas y solares.
- De Edificaciones declaradas en ruina y construcciones paralizadas e inadecuadas: Lo comportarían las construcciones o edificaciones declaradas legalmente en ruina urbanística.

2. El Registro Municipal de Solares se integra en la Concejalía de Urbanismo y será llevado por funcionarios adscritos a la Oficina Técnica Municipal.

3. El Registro se llevará por medio de Libros y por cada finca, siendo autorizada la apertura de los Libros por el Secretario del Ayuntamiento.

4. Cualquier persona tendrá derecho a pedir y obtener copia o certificación del contenido del Registro Municipal de Solares.

Artículo 35.—*Título inscribible.*

El Registro Municipal de Solares expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

- Acuerdo Municipal de inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares.
- Descripción de la finca, con los datos relativos a su situación, extensión superficial y linderos.
- Cargas, situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de los titulares.
- Valoración de la finca.

En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar mediante la cancelación del asiento.

Artículo 36.—*Efectos de la inscripción.*

1. La inclusión de la parcela, solar o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas capacitará al propietario para que en el plazo de un año ejecute, en su caso, las obras de edificación, restauración o demolición pertinentes.

2. Habilitará al municipio para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo, requerimiento que habrá de hacerse constar en el referido Registro.

3. El mero transcurso del plazo mencionado de 1 año sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la esta Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002.

#### Título V

#### Recursos

Artículo 37.—Contra el acto o acuerdo administrativo dictados en la materia que regula la presente Ordenanza, cabe, con carácter potestativo, recurso de reposición que deberá interponerse en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la notificación del mismo, ante el órgano que lo hubiera dictado, de acuerdo con los arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992.

Contra la resolución que resuelva el anterior recurso, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses si la desestimación fuese expresa y de un año si fuese tácita.

Igualmente podrá interponerse recurso extraordinario de revisión, cuando concurra alguna de las causas establecidas en el art. 118 de la Ley 30/1992, ante el mismo órgano que dictó el acto, aún cuando éste sea firme en vía administrativa.

Si optara por no recurrir en la vía administrativa, podrá acudir a la vía jurisdiccional, interponiendo el recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses contado desde el día siguiente a la notificación del presente acuerdo, conforme a lo dispuesto en el art. 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

#### Disposición final

La presente Ordenanza Fiscal, aprobada por el Pleno en fecha 4-11-03, comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero de 2004, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.'

## ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES

### Capítulo I

#### Disposiciones generales

Artículo 1.—*Antecedentes.*

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo preceptuado en los artículos 155, 158 y 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los artículos 1 y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978, y el artículo 19 de la Ley estatal vigente 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones

Artículo 2.—*Naturaleza.*

Por venir referida a aspectos de seguridad, salubridad y habitabilidad, esta ordenanza, según artículo 24 de la Ley 7/2002, tiene la naturaleza de Ordenanza Municipal de Edificación teniendo por objeto completar la ordenación urbanística establecida, pudiendo subsistir con vida propia al margen de las Normas Subsidiarias vigentes aprobadas el 30 de enero de 2003, equiparada a Plan General de Ordenación Urbana según disposición transitoria quinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3.—*Objeto y ámbito de la Ordenanza*

1. Es objeto de esta Ordenanza regular para el municipio de Fuentes de Andalucía la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos y demás bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con la legislación aplicable.

2. Las mismas obligaciones de conservación, respecto a las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el ámbito de su competencia.

3. El contenido de la presente ordenanza es de aplicación en todo el ámbito del Término municipal.

Artículo 4.—*Definición de solar.*

A los efectos de esta Ordenanza tendrán la consideración de solares:

A) Las superficies de suelo urbano consolidado o no consolidado aptas para la edificación que se encuentren en las circunstancias definidas en el artículo 45 ó 148.4 de la Ley 7/2002.

B) Las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no es susceptible de uso adecuado.

C) No será considerado como solar ningún terreno de uso público.

Artículo 5.—*Definición de vallado.*

Por vallado de solar ha de entenderse la obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, que, cumpliendo los requisitos establecidos en el capítulo III de la presente Ordenanza, se limita a cumplir la función de asegurar el simple cerramiento físico del solar.

### Capítulo II

#### De la limpieza de los solares

Artículo 6.—*Visitas de inspección.*

Los servicios técnicos municipales, sin perjuicio de la jefatura superior de la Alcaldía, ejercerán la inspección de las parcelas, solares y cerramientos del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.