



AYUNTAMIENTO  
VILLAVICIOSA DE  
CÓRDOBA

---

# **ORDENANZA DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y SOLARES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAVICIOSA DE CÓRDOBA.**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece en su artículo 3.2, sobre las actividades y fines de la Ordenación territorial y urbanística, como fines de la ordenación urbanística; la protección del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y natural. En su artículo 6.2.b) establece que “las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican ...”

Y el artículo 73,1. “Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación.”

Las malas condiciones de vallado de solares y terrenos 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 la ciudad.

Con la presente Ordenanza se persigue recoger y desarrollar la obligación de los propietarios de construcciones, edificaciones o instalaciones de adecuarlas a las características constructivas tipológicas y estéticas para su integración en el entorno donde se ubican y de mantener los solares y terrenos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el artículo 98 de la La Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, respecto a las Órdenes de ejecución susceptibles de dictarse por incumplimiento de las obligaciones de los propietarios.

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



AYUNTAMIENTO  
VILLAVICIOSA DE  
CÓRDOBA

---

las infracciones y las sanciones se hace de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 139 y siguientes de la ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

La presente Ordenanza ha sido redactada de conformidad con los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

## TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

### **Artículo 1. Objeto**

Las condiciones estéticas de la edificación comprenden el conjunto de norma y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones en el ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color y en general cualquier elemento que configure la imagen del conjunto del núcleo de la población.

### **Artículo 2. Aplicación.**

Como criterio general, las edificaciones del municipio de Villaviciosa de Córdoba deberán de estar de acuerdo con el entorno urbano y paisajístico que la rodea. El estilo arquitectónico de las construcciones deberá ser de líneas sencillas, recogiendo el espíritu de la Arquitectura Autóctona Tradicional de Andalucía.

En caso de incumplimiento de las condiciones estéticas establecidas en esta Ordenanza el Ayuntamiento de Villaviciosa de Córdoba podrá requerir a los propietarios para que ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en esta ordenanza.

### **Artículo 3. Armonización.**

Cuando una nueva construcción o modificación de la existente, se realice en áreas consolidadas, éstas deberán respetar en su composición y diseño las características del paisaje urbano en que se hayan de emplazarse. Con objeto de garantizar la debida adaptación de las edificaciones al entorno podrá exigirse la aportación de los análisis de impactos pasajísticos de la nueva obra, con utilización de material fotográfico o composición del conjunto del entorno de influencia de la edificación, de modo tal que permita evaluar el conjunto resultante.

## **CAPITULO I. FACHADAS**



AYUNTAMIENTO  
VILLAVICIOSA DE  
CÓRDOBA

---

## **Artículo 4. Protección de las fachadas. Documentación y Composición.**

### **4.1. Documentación.**

- Para obras mayores, junto con la solicitud de licencia, se presentará el proyecto técnico que debe contener el tratamiento de la totalidad de la fachada, tanto la principal como las laterales y traseras, incluso las plantas bajas destinadas a locales comerciales.
- Para obras menores no sujetas a proyecto técnico se presentará junto con la declaración responsable o comunicaciones previas la siguiente documentación:
  - Descripción completa de las obras a realizar, especificando calidad, materiales, color, etc.
  - Fotografía en color del estado actual del edificio.
  - Plano o croquis acotado de fachada (parcial). Para el caso de locales comerciales, se incluirá también la indicación del rótulo o cualquier otra intervención.

En el caso de obra mayor es preceptivo el informe previo de los servicios técnicos municipales, en el caso de las obras menores se efectuará vista de inspección posterior por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Villaviciosa.

### **4.2. Composición.**

- En los huecos deberá predominar su dimensión vertical sobre la horizontal en una proporción de 1-1,3. Se agruparán siguiendo ejes verticales en composiciones tendentes a la definición de simetrías y la suma de sus superficies no superará el 25% de la fachada. Los huecos tendrán una anchura máxima de 1,20 metros, salvo los de acceso en planta baja.
- Las medianeras vistas desde el espacio exterior, no podrán estar cubiertas con chapas metálicas o similares, siendo su tratamiento igual al de la fachada principal.
- Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como aparatos de aire acondicionado, cajas de persianas enrollables, tubos de expulsión de gases o humos, etc. Aquellos elementos que se sitúen en ella deberán colocarse, previa licencia, de modo que no alteren la composición arquitectónica y quedarán debidamente justificados en la memoria presentada a efectos de solicitud de licencia.

## **Artículo 5. Zonificación.**

En el municipio se regula la composición de las fachadas dependiendo de la zona que se que ubique el inmueble tal y como figura en las NNSS.

1. Zona Norte.



2. Zona Centro.
3. Zona Sur.
4. Zona Verbena-Matadero.
5. Zona Vacar-Campo Alto.
6. Zona Polígono Industrial (normativa específica).

#### **Artículo 6. Protección de fachadas. Materiales y elementos constructivos en fachadas.**

La adecuación al entorno citada en el artículo 79 de las NNSS, en cuanto se refiere al tratamiento de fachadas vendrá dada por el uso adecuado de materiales y elementos constructivos.

a) El Acabado de fachada será de revoco pintado o encalado de color blanco, pudiendo utilizarse otros colores para acusar zócalos, impostas y cornisas.

El tratamiento de fachadas con ladrillo visto, pintado con tonos oscuros, será parcial, predominando el resto blanco.

Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales de forma que no desentonen con las características del entorno, utilizando los materiales de acabado del edificio.

Las medianeras se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales similares en la principal enfoscado o pintado en color blanco.

Queda expresamente prohibido tanto en la fachada principal como en las medianeras, el uso de los siguientes materiales:

- Tipo vitrificado.
- Acabados con materiales brillantes o de superficie pulida.
- Azulejos, terrazo y gres.
- Colores llamativos u oscuros no tradicionales.
- Hormigón visto.
- Chapados.

Si, por motivos de mantenimiento y conservación, se realizan sustituciones puntuales de elementos de fachadas que previamente ya existían, se deberán reproducir con exactitud aquellos elementos que sustituyen con idénticos materiales, disposición y características que los originales en la medida que ello sea posible salvo indicación en contra de los servicios técnicos municipales.

b) Los zócalos no podrán tener una altura superior a 1,20 m. respecto del nivel del acerado y serán de revoco pintado, ladrillo de tejar pintado o a cara vista o piedra



AYUNTAMIENTO  
VILLAVICIOSA DE  
CÓRDOBA

---

natural sin abrillantar. En caso de utilizar loseta de cerámica, solo se permitirá la imitación a granito con relieve, de colores gris o rosa “porriño” y colocada en hueso.

La altura del mismo dependerá del entono donde se localice el inmueble y la pendiente de la calle, procurando mantener una homogeneidad con el edificio colindante. Si los edificios del entorno no tuvieran zócalo o no resultara estéticamente correcto mantener sus dimensiones, éste se ejecutará con una altura mínima de 1,00 m. y máxima de 1,20 m.

Sólo se permite la utilización de la piedra natural sin abrillantar y ladrillo a cara vista.

Están expresamente prohibidos en todo el núcleo urbano los siguientes tipos de zócalos:

- Tipo vitrificado
- Acabados con materiales brillantes o de superficie pulida.
- Azulejos, terrazo y gres.
- Colores llamativos u oscuros no tradicionales.
- Hormigón visto.

c) Otros elementos constructivos.

- Se permitirán molduras exclusivamente en los vuelos, recercados de huecos y remate superior de la fachada, prohibiéndose consiguientemente las molduras entre plantas y las verticales no asociadas a huecos.

- Las cornisas y balcones tendrán un canto máximo de 15 cm.
- Queda expresamente prohibida la utilización de teja y guardapolvos en remate de huecos.

## **Artículo 7. Salientes y vuelos.**

### **7.1 Salientes.**

Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación oficial en la forma que a continuación se determina:

- El saliente no podrá exceder de 5 cm.
- Las rejas voladas y cornisas se autorizarán hasta un vuelo máximo de 30 cm. siempre que se sitúen a una altura superior a 3,25 metros de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura los salientes cumplirán las limitaciones anteriores.

### **7.2 Vuelos.**

Los vuelos sobre espacios públicos que se autorizan son exclusivamente balcones y deberán cumplir las siguientes condiciones:



- 
- El vuelo máximo permitido será con relación a la alineación de 0,35 metros, pudiendo el Ayuntamiento limitarlo en función de las características de la vía pública.
  - Deberán separarse al menos 100 centímetros de las medianeras y 70 centímetros de otros vuelos.
  - Los balcones serán abiertos quedando expresamente prohibido el cierre del balcón. Como regla general, el cerramiento del balcón se resolverá con barandillas conformadas por barrotes verticales, más o menos ornamentales, de hierro forjado separadas como máximo 12 centímetros (0,12 m) y rematadas por un pasamanos de hierro.
  - No se permiten balcones corridos. La longitud máxima de cada balcón será la dimensión del hueco mas dos veces el vuelo con el límite absoluto de 1,90 metros.
  - No se autorizarán vuelos ni balcones en calles de anchura inferior a 3,00 metros.

En caso de sustitución o actuación conjunta en toda la fachada será obligada su restitución en la nueva construcción cumpliendo con esta normativa.

#### **Artículo 8. Carpintería exterior (puertas, ventanas y rejas)**

Las puertas y ventanas serán preferentemente de madera barnizada preferiblemente con diseños tradicionales. Se podrá utilizar también carpintería de PVC o de aluminio lacada en color negro, marrón oscuro (imitación a madera) o gris oscuro, de modo que se produzca contraste con el tratamiento de la fachada.

Las **rejas** serán de color negro, marrón oscuro o gris oscuro.

Las puertas de **garaje** y de acceso a los edificios deberán acordarse compositivamente y en sus cerramientos (fachada) con los demás huecos del edificio. Queda prohibido que las puertas de la planta baja, ya sean de acceso a garaje, a parcela o a la edificación, abran hacia la calle, invadiendo la alineación oficial exterior.

#### **Artículo 9. Canalones y bajantes.**

En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta con canalones de chapa de sección semicircular soportados mediante clavos anclados en la fachada. Los bajantes podrán ser ocultos o vistos cuando sean de zinc.

Los bajantes vistos se desarrollarán hasta 10 cm. del acerado, prohibiéndose la realización de gárgolas.

En obras de nueva construcción no se permiten los bajantes vistos en fachada.

#### **Artículo 10. Cubiertas.**

Se utilizarán las cubiertas con faldón de teja cerámica curva de color rojizo con pendiente comprendida entre el 30% a 40% y paralelo a la línea de fachada.



En general, no se admiten cubiertas planas como cubrición de la planta superior ni en el frente de fachada. Sólo se admitirán de 10 m<sup>2</sup> a 15 m<sup>2</sup> en el faldón interior de la segunda o tercera crujía para la colocación de aparatos exteriores.

Se prohíbe expresamente el uso de cubiertas de chapas o elementos de fibrocemento, chapas metálicas, de plástico, etc. Sólo se permitirá cubierta de chapa metálica, imitación teja en color rojo, en los espacios interiores de la parcela (a partir de la tercera crujía, nunca en la cubierta de la vivienda o edificio principal).

Se prohíbe la construcción de sotabancos (antepechos) en sustitución de los aleros de teja.

Se exime del cumplimiento del RITE y del documento DB- HE 4 del CTE a todo el núcleo urbano de Villaviciosa de Córdoba definido en el plano 3V.1. Se permite la instalación de paneles de captación de energía solar, siguiendo la inclinación del plano de cubierta en faldones orientados hacia patios y distribuidos paralelamente a la línea de la cumbrera.

#### **Artículo 11. Toldos**

Su altura mínima desde la acera será de 3 metros.

Sus estructuras de sujeción, si son metálicas, se pintarán del color de la carpintería del edificio siempre en los colores oscuros especificados en el artículo 8 de esta ordenanza.

El tejido será de colores no llamativos respetando el entorno e integrándose en él y acorde con la fachada, priorizándose los tonos marrones, grises y crudos.

Queda expresamente prohibido el uso de mallas de sombreado que puedan ser vistas desde el exterior.

#### **Artículo 12. Escaparates.**

Los escaparates, previa solicitud de licencia, deben de componerse en las fachadas con los huecos de la plantas altas y en composiciones tendentes a la definición de simetrías. Los escaparates no computan en la suma de huecos que no puede superar el 25% de la fachada.

Los escaparates comerciales o huecos en general cuyo tratamiento, así como proporciones, no se ajusten a los huecos tradicionales de la zona serán objeto de valoración por los servicios técnicos municipales.

Los actualmente existentes se ajustarán a esta normativa cuando solicite licencia de obras o cambio de uso.



AYUNTAMIENTO  
VILLAVICIOSA DE  
CÓRDOBA

---

Las carpinterías empleadas responderán a los mismos criterios exigidos para el resto de los huecos del edificio. Con carácter particular las persianas y elementos de protección podrán ser metálicos, no permitiéndose acabados brillantes ni colores inadecuados.

Quedan prohibidos los escaparates comerciales o huecos en general cuyo tratamiento, así como proporciones, no se ajusten a los huecos tradicionales de la zona.

En los casos excepcionales en los que no se pueda cumplir con esta composición, se consultará a los Servicios Técnicos Municipales.

### **Artículo 13. Rótulos, carteles y anuncios**

Para la instalación de anuncios y rótulos en fachada será perceptivo informe favorable de los servicios técnicos municipales y por tanto la solicitud de licencia.

Junto a la solicitud de licencia, se deben presentar los siguientes documentos:

- Fotografía a color de la fachada.
- Plano o croquis de fachada (parcial) con indicación del letrero acotado, tipo de letra, material, etc.

Con carácter general queda prohibido fijar todo elemento anunciador o puramente decorativo que altere la imagen y composición del edificio.

Se tolerarán los existentes, los cuales se ajustarán a la normativa cuando se solicite su sustitución o nueva licencia de apertura.

Se limitará la colocación de anuncios, carteles, etc. a los que ocupen únicamente los huecos (accesos y escaparates) de planta baja, no pudiendo exceder los contornos del mismo ni invadir los planos de fachadas contiguos.

El número de rótulos autorizables se limita a uno por local y fachada.

Excepto en casos autorizados expresamente por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Córdoba quedan prohibidos:

- Los anuncios en banderola perpendiculares a fachada.
- Los rótulos en paredes medianeras y en las plantas altas.
- Las luces de intermitencia
- En ningún caso se permitirá la instalación sobre fachada, salvo en los casos de servicios públicos autorizados (farmacias, etc), de anuncios luminosos, luces de neón o similares en caja de material de plástico. La iluminación podrá ser interior, con las letras recortadas en el rótulo o mediante focos exteriores, permitiéndose únicamente la





---

instalación de puntos de luz, cuando no alteren la imagen compositiva y nocturna del edificio.

**Artículo 14. Antenas y tendedores.**

Las antenas, tendedores, o cualquier otro elemento deben colocarse de tal forma que quede oculto desde el exterior.

**Artículo 15. Vallas publicitarias.**

Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el casco urbano, salvo autorización e informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción, quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

**Artículo 16. Actuaciones singulares.**

Se podrán variar alguna de las condiciones señaladas en esta ordenanza por razones de interés general para el municipio y siempre que se justifique el interés arquitectónico y urbano del proyecto propuesto, previa consideración de los servicios técnicos municipales y la aprobación por parte del Ayuntamiento. Ellos tendrán la última palabra a la hora de proceder a la aprobación o no del diseño planteado.

## **CAPITULO II. SOLARES Y EDIFICIOS RUINOSOS**

**Artículo 17. Objeto.**

Regular las condiciones que deberán cumplir los solares u otras parcelas existentes en suelo urbano en cuanto a su vallado y limpieza, así como las condiciones en que deberán mantenerse los terrenos sitos en suelo urbanizable o no urbanizable que lindan con vías públicas o terrenos clasificados como urbanos en el término municipal de Villaviciosa de Córdoba.

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación.

**Artículo 18. Obligación de limpieza.**

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios de cualquier clase a los solares y terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza, de cara a mantener las condiciones de conservación anteriores. Los solares u otras parcelas existentes en suelo urbano deberán estar permanentemente limpios,



desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores. De igual modo, se desinfectarán, desinsectarán y desratizarán por empresa especializada cuando el Ayuntamiento así lo disponga, teniendo la obligación de presentar la documentación que así lo justifique al Ayuntamiento en caso de que sea requerida.

Queda taxativamente prohibida la quema de vegetación o residuos como sistema de limpieza de los terrenos. En zonas limítrofes con suelo urbano deberá respetarse una franja de seguridad libre y limpia de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea con una anchura mínima de 3 metros.

#### **Artículo 19. Prohibición de arrojar desperdicios.**

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares y terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho y, en general, desperdicios de cualquier clase. Sin perjuicio de las acciones legales que los dueños de los solares y terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, puedan ejercer contra los infractores, estos serán sancionados, de conformidad con lo previsto en el Título III de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 20. Comunicación a la Alcaldía.**

En caso de requerimiento por parte del Ayuntamiento, una vez llevadas a cabo las operaciones de limpieza de solares y terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, una vez llevadas a cabo, deberán ser comunicadas por escrito al Ayuntamiento a los efectos de constancia de la realización y control posterior.

#### **Artículo 21. Vallado de solares y otras parcelas existentes en el suelo urbano.**

a) Obligación de vallado. Al objeto de impedir el depósito de basuras, escombros, mobiliario, materiales y desperdicios en general en los solares u otras parcelas existentes en suelo urbano, o impedir el libre paso de personas en casos en que suponga un riesgo, se establece la obligación de proceder al vallado de los mismos en el término municipal de Villaviciosa de Córdoba. 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 junto a las obras para las que sirvan.

b) 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 se ajustará a las determinaciones previstas en la presente Ordenanza, salvo para los casos de



AYUNTAMIENTO  
VILLAVICIOSA DE  
CÓRDOBA

---

intervenciones parciales en vallados existentes con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza.

c) Características de la valla. Con carácter general, y a efectos de esta Ordenanza, en solares u otras parcelas sin edificar en suelo urbano, el propietario de los mismos deberá mantenerlos en las condiciones mínimas de seguridad y salubridad que se establecen.

Todos deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalen a continuación, ejecutados de forma que asegure su solidez y conservación en buen estado:

La valla deberá situarse en la alineación oficial según el trazado que se fije con tal finalidad y con las siguientes excepciones:

- Que parte del perímetro se encuentre ya cerrado por alguna pared o valla medianera, en cuyo caso se vallará el resto del perímetro.

- Que varios propietarios de solares u otras parcelas sin edificar en suelo urbano colindantes, se pongan de acuerdo para vallar el perímetro total de la unión de los mismos. El mismo caso se presentará para un propietario de varios solares u otras parcelas sin edificar en suelo urbano colindantes.

d) Alineación del vallado. El señalamiento de una alineación para vallar, será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para la edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar.

e) Vallado existente. No será necesaria la reforma de los vallados existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza en solares u otras parcelas de suelo urbano que no se ajusten a las características establecidas en la misma, siempre y cuando estos vallados cumplan con las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público determinadas en el P.G.O.U. de Villaviciosa de Córdoba.

Los vallados existentes en solares u otras parcelas sin edificar en suelo urbano que no cumplan las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público serán reformados para ajustarse a las condiciones marcadas en esta Ordenanza, para lo que se fija como plazo máximo el de 2 años a contar desde la entrada en vigor de la misma.

f) Licencia para vallar. Los propietarios de los solares u otras parcelas sin edificar en suelo urbano están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación preceptiva.

### **CAPITULO III. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y RÉGIMEN SANCIONADOR**



#### **Artículo 22. Aplicación de las normas.**

Las normas de procedimiento del presente Título son aplicables, para dar cumplimiento a lo referente a la protección de las fachadas, como al de vallado de solares y otros terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza. Dichas normas serán de obligado cumplimiento para todo el suelo urbano de Villaviciosa. Cuando se inicie de oficio serán de aplicación a los requerimientos individualizados sobre protección de fachadas, de limpieza y vallado, sin perjuicio de que por la Alcaldía se lleve a cabo requerimiento de carácter general mediante el procedimiento de Bando, dando los plazos que, a dichos efectos, se estimen oportunos.

Cuando sean varios los responsables o no sea posible determinar el grado de participación de cada uno en la comisión de la infracción la responsabilidad se exigirá solidariamente.

#### **Artículo 23. Incoación del expediente.**

El expediente en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

#### **Artículo 24. Requerimiento y plazos.**

Incoado el expediente y previo informe de los servicios municipales, por acuerdo del órgano competente se requerirá a los propietarios de inmuebles, solares y otros terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza, con la advertencia de que, transcurrido el plazo concedido sin atender el requerimiento, se procederá a la imposición de las sanciones determinadas en esta Ordenanza.

#### **Artículo 25. Medios de ejecución forzosa.**

En aplicación del artículo 144 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquier de estas medidas:

- a) 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. Todo ello, sin perjuicio del inicio del correspondiente expediente sancionador.
- b) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 144 de la Ley 7/2021.

#### **Artículo 26. Ejecución subsidiaria de la limpieza o vallado de solares.**



1. En el caso de que se produzca el incumplimiento del requerimiento enunciado y mediante la imposición de multas coercitivas no se lograra el cumplimiento del mismo, se podrá proceder a la ejecución subsidiaria, con cargo al infractor, de las medidas que sean necesarias para la reposición de las cosas a su estado original.

2. No será necesario el requerimiento previo cuando de la situación pudiera derivarse un peligro inmediato.

En el caso de tramitarse expediente de ejecución subsidiaria para la limpieza o vallado de un solar u otros terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza y si así fuera necesario, se solicitará permiso de la autoridad judicial competente para la entrada al solar, a fin de proceder a la ejecución de la actuación que corresponda.

#### **Artículo 27. Incoación de 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 indicada en los preceptos anteriores, se incoarán expedientes sancionadores por infracción urbanística. En cuanto a dicho procedimiento se estará a lo dispuesto en el Título IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como otra normativa que, en materia de procedimiento sancionador se dicte, con carácter general, por el Estado o por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **Artículo 28. Tipificación de las infracciones.**

Serán consideradas infracciones las conductas contrarias a lo indicado en la presente ordenanza, sin perjuicio de las identificadas en el artículo 161 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas por la Alcaldía, previo informe de incumplimiento por parte del Inspector, Técnicos municipales o la Policía Municipal.

Si antes de iniciarse el procedimiento sancionador la persona responsable de los hechos que fundamenten su inicio, procede a limpiar, y/o vallar el solar, o corrige cualquier otra deficiencia observada, y lo acredita documentalmente en forma ante esta Administración, no se procederá a incoación del procedimiento.

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Se considerarán infracciones **LEVES**:

- a) Colocar rótulos en paredes medianeras y en plantas altas.
- b) Colocar luces de intermitencia.



AYUNTAMIENTO  
VILLAVICIOSA DE  
CÓRDOBA

---

- c) Fijar elementos anunciadores o puramente decorativo que altere la imagen del edificio.
- d) El estado de suciedad o deterioro del vallado que haya sido construido conforme a la Ordenanza vigente.
- e) El mal estado de limpieza del solar o terreno incluido en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza por motivo de existencia de vegetación espontánea y/o desniveles, aunque éste se halle correctamente vallado conforme a la Ordenanza en vigor en el momento de su ejecución.
- f) La ausencia de puerta de acceso al solar/ares u otro terreno en suelo urbano vallado/os con el fin de permitir el paso.
- g) La no comunicación por escrito a Alcaldía de las operaciones de limpieza de solares y terrenos, una vez llevadas a cabo, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la presente Ordenanza
- h) La realización de actuaciones, tras la presentación de la declaración responsable, cuando esta incurra en inexactitudes, falsedades u omisiones.
- i) El incumplimiento del deber de sometimiento a las inspecciones por parte de los servicios municipales.

Se considerarán infracciones **GRAVES**:

- a) Realizar actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos.
- b) En líneas generales, la realización de actuaciones en contra de lo indicado en esta ordenanza salvo que sean consideradas muy graves.
  - Colocar canalones y bajantes que no se adecúen a lo previsto en el artículo 9 de la presente Ordenanza.
  - Colocación de toldos que no se ajusten a lo previsto en el artículo 11, de la presente Ordenanza.
- c) La posesión de un solar u otro terreno en suelo urbano sin vallado o sin que el mismo se ajuste a la Ordenanza vigente, transcurridos los plazos otorgados para su adecuación previstos en la presente Ordenanza.
- d) La posesión de un solar o terreno incluido en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, sin el adecuado estado de limpieza conforme a la Ordenanza vigente en cuanto a alguno de estos aspectos: contener basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho y, en general, desperdicios de cualquier clase, existencia de animales, malos olores o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades.
- e) La quema de vegetación o residuos como sistema de limpieza de los solares o terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.
- f) El hecho de no desinfectar y desratizar por empresa especializada cuando el Ayuntamiento así lo disponga.
- g) El incumplimiento de los requerimientos municipales sobre corrección de deficiencias advertidas en los solares o terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, que supongan más de una infracción leve.



---

Se considerarán infracciones **MUY GRAVES**:

- a) Utilizar los materiales prohibidos en al tratamiento de las fachadas recogidos en el artículo 6.
- b) Colocar algún tipo de zócalo prohibido, según lo dispuesto en el artículo 6.2.
- c) Colocar puertas que abran hacia la calle invadiendo la alineación oficial exterior.
- d) Colocar cubiertas de chapas o elementos de fibrocemento, chapas metálicas, de plástico.
- e) Construcción de sotabancos.
- f) Arrojar cualquier tipo de residuo a los solares o terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza vallados, ya sea por parte de la propiedad o de terceras personas. Tal hecho deberá estar suficientemente probado.
- g) El incumplimiento de los requerimientos municipales sobre corrección de deficiencias advertidas en los solares o terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza que supongan más de una infracción grave o la conjunción de una grave y alguna leve.

Además, se tendrán en cuenta las circunstancias que puedan agravar o atenuar la responsabilidad y las reglas para la aplicación de sanciones contenidas en la normativa aplicable.

Una vez determinada la responsabilidad de los infractores y sin perjuicio de la sanción que se imponga, estarán obligados a la reposición de las cosas al estado anterior a la infracción cometida y a la restauración del medio dañado a consecuencia de tales infracciones, en la forma y condiciones fijadas por la Alcaldía, de conformidad con los informes técnicos emitidos por los servicios municipales correspondientes.

De las actividades necesarias para la restauración y de los costes de las mismas se dará vista al responsable, quien podrá realizar, a su costa, peritaciones o valoraciones contradictorias.

Asimismo, para el caso que de la comisión de la infracción se derivasen daños o perjuicios a la Administración municipal o a bienes de dominio público municipal, se podrá exigir la correspondiente indemnización por tales daños y perjuicios. De la valoración de los mismos se dará vista al presunto infractor, quien podrá exigir que se lleve a cabo, a su costa, una tasación pericial contradictoria.

#### **Artículo 29. Multas.**

Las infracciones serán sancionadas de la siguiente forma:

- Infracciones leves: desde 300 hasta 750 euros.
- Infracciones graves: desde 751 hasta 1.500 euros.
- Infracciones muy graves: desde 1.501 hasta 3.000 euros.



AYUNTAMIENTO  
VILLAVICIOSA DE  
CÓRDOBA

---

La graduación de la sanción considerará especialmente el grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad, la continuidad o persistencia en la conducta infractora, la naturaleza de los perjuicios causados y la reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

**Artículo 30. Vía de apremio.**

Las cantidades adeudadas a la Administración municipal en cualquiera de los conceptos anteriormente enumerados podrán exigirse por vía de apremio.

**Artículo 31. Competencias.**

Si la instrucción del procedimiento sancionador se dedujera que la competencia corresponde a otra Administración, se procederá a dar traslado a la misma de las actuaciones e informes obrantes en el expediente. Si se estimara que pudieran darse los elementos necesarios para la consideración de dicha acción u omisión como subsumible en un tipo penal, el instructor se abstendrá de seguir el procedimiento sancionador y se dará cuenta al Ministerio Fiscal.

**Artículo 32. Agentes de autoridad.**

El personal designado para la realización de las inspecciones y comprobaciones previstas en esta Ordenanza y en el resto de la normativa ambiental aplicable, tendrá la consideración de agente de la autoridad.

**Artículo 33. Prescripción de infracciones y sanciones.**

Las infracciones reguladas en esta Ordenanzas prescribirán a los tres años las muy graves, a los dos años las graves y al año las leves.

Las sanciones firmes impuestas en aplicación de estas Ordenanzas prescribirán a los tres años las sanciones impuestas por faltas muy graves, a los dos años las impuestas por faltas graves y las impuestas por faltas leves a los 6 meses.

**DISPOSICIÓN FINAL**

Aprobada definitivamente, la presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, y transcurrido el plazo al que se refiere el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Los propietarios a los que les resulte de aplicación la presente Ordenanza y que en el momento de su entrada en vigor tengan vallados que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, dispondrán del plazo máximo de 1





AYUNTAMIENTO  
VILLAVICIOSA DE  
CÓRDOBA

---

año desde la entrada en vigor de la misma para ajustarse a las condiciones impuestas en ésta. Transcurrido el plazo mencionado se podrá ordenar la adecuación de dichos vallados a las condiciones de esta Ordenanza, así como, en su caso, imponer las sanciones previstas en la misma.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

Quedan derogadas cuantas normas que siendo de igual o inferior rango se opongan a la presente Ordenanza, en la parte que contradigan a la misma.

La presente ordenanza fue aprobada por acuerdo plenario con fecha 19/05/2023 y publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia nº 170 de 06/09/2023