



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS NORMAS BÁSICAS DE LA LIMPIEZA Y CIERRE DE TERRENOS Y SOLARES

CAPÍTULO I.- CONSIDERACIONES PREVIAS

ARTÍCULO 1.- NORMATIVA

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades atribuidas a la Administración Local en el artículo 84 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), en relación con los artículos 189 y 192 del Texto Refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/221 (TRLOTUP), y con el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU).

ARTÍCULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de la Ordenanza será el Municipio de Albalat dels Sorells. Quedarán sujetos a lo dispuesto en ella todos los solares, y asimismo todas las parcelas existentes en el término municipal aunque no ostenten condición de solar.

ARTÍCULO 3.- CONCEPTO DE SOLAR

Son solares, según lo previsto en el artículo 186.1 del TRLOTUP, las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en él. Los requisitos para ostentar la condición de solar son los establecidos en el artículo 186.2 del TRLOTUP.

ARTÍCULO 4.- CONCEPTO DE CIERRE DE SOLAR

Por vallado de solar ha de entenderse obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente y limitada al cierre físico del solar respecto de la vía pública.

ARTÍCULO 5.- DEBERES DE LA PROPIEDAD DE LOS SOLARES Y PARCELAS

Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 15.1.b) del TRLSRU y 189.1 del TRLOTUP, los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo acorde a su destino.

El deber de conservación comporta el de realizar los pagos y ejecutar las obras necesarias para mantener los solares en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como la asunción de daños y perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; y garantizar la seguridad y las salud públicas, y prevenir la contaminación del suelo, del agua o del aire, y las emisiones contaminantes indebidas en otros bienes.

ARTÍCULO 6.- COMPETENCIAS Y DEBERES DE LA ADMINISTRACIÓN

La Administración competente tiene el deber de inspección para garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornamento legalmente exigibles; y puede imponer en cualquier momento la realización de obras y actuaciones necesarias para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables.

Según lo dispuesto en el artículo 15.4 del TRLSRU, en caso de incumplimiento de los deberes citados en el artículo anterior, la orden administrativa de ejecución determinará, cuando se adopte, la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real, procediendo, en los casos de inejecución injustificada de la orden, su ejecución subsidiaria por la Administración Pública competente, en sustitución del titular o titulares del inmueble o inmuebles.

CAPÍTULO II.- LIMPIEZA DE SOLARES Y PARCELAS

ARTÍCULO 7.- CONDICIONES DE LIMPIEZA DE SOLARES Y PARCELAS

Los solares y las parcelas deberán mantenerse limpios y en buenas condiciones de salubridad y seguridad, realizando las acciones necesarias para mantenerlos en tales condiciones. Se deberán mantener limpios, en particular, de basura, escombros, residuos de todo tipo, maleza, vegetación espontánea y cualquier otro producto de desecho.

Su limpieza deberá realizarse al menos dos veces al año, en mayo y en noviembre.

ARTÍCULO 8.- PROCEDIMIENTO

El Alcalde o Concejal delegado, de oficio o a solicitud de persona interesada, podrá, una vez transcurrido el mes de mayo o el de noviembre, si se siguieran manteniendo en el solar o parcela condiciones inadecuadas de salubridad, seguridad y ornato, requerir al propietario para que en el plazo de treinta días adopte las medidas convenientes, advirtiéndole que si incumpliera el

requerimiento el Ayuntamiento ejecutará subsidiariamente la orden a su costa, e iniciará el correspondiente procedimiento sancionador.

CAPÍTULO III.- OBRAS DE CERRAMIENTO DE LOS SOLARES Y PARCELAS

ARTÍCULO 9.- CARACTERÍSTICAS DEL CERRAMIENTO

Considerando el carácter provisional de las obras de cerramiento de los solares y parcelas, sus características se ajustarán a lo siguiente:

- a) En las zonas de edificación aislada, adosada, o de definición volumétrica reflejada en los planos de ordenación del propio plan urbanístico, podrá disponerse cierres y vallados en los límites de la parcela.
- b) La altura máxima sobre la rasante del terreno de los elementos opacos visibles desde la vía pública u otros espacios de dominio público deberá ser de 2,00 metros lineales.

Con el fin de asegurar la salubridad y ornato públicos, los paramentos vistos de estos elementos deberán presentar acabados en superficie propios de fachada, o adecuadamente tratados si se conformaran con arbustos u otra vegetación.

Los cerramientos de los solares y parcelas no podrán tener elementos salientes o volados sobre la vía pública excepto para el adorno de puertas y accesos, a partir, en ese caso, de una altura sobre la rasante no inferior a 2,30 metros lineales.

La altura máxima total de estos elementos sobre la misma rasante debe ser de 2,50 metros lineales y su vuelo máximo de 0,30 metros lineales.

La altura máxima del cerramiento que separe propiedades distintas será de 2,00 metros lineales.

c) En los núcleos urbanos, el cerramiento provisional de los solares y parcelas, mientras éstos permanezcan sin edificación, deberá tener una altura mínima de 2,00 metros, permitiéndose que el elemento opaco tenga una altura mínima de 0,60 metros y el resto sea de material translúcido. Se podrá prescindir de los elementos de acabado definidos en el apartado precedente.

d) Los cerramientos en suelo no urbanizable se realizarán con piquetas y tela metálica, con una altura máxima de 1,50 metros lineales.

En los caminos rurales con anchura menor de 4,00 metros, el cerramiento de las parcelas colindantes deberá situarse a una distancia mínima de 2,00 metros del eje del camino.

ARTÍCULO 10.- OBLIGACIÓN DE CERRAMIENTO

Es obligatorio el cierre de solares y parcelas del suelo urbano sobre la alineación del vial.

ARTÍCULO 11.- NECESIDAD DE TÍTULO HABILITANTE

Las obras de cerramiento requerirán del correspondiente título habilitante administrativo, y deberán ejecutarse de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza y del plan urbanístico que estuviera vigente.

ARTÍCULO 12.- PROCEDIMIENTO

El Alcalde o Concejal delegado, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará al propietario, previo informe de los servicios técnicos municipales, la ejecución de las obras de cerramiento del solar, señalando en la resolución los requisitos y plazos para ejecución de las obras, advirtiéndole de que si se

incumpliera la orden el Ayuntamiento ejecutará subsidiariamente la orden a su costa, e iniciará el correspondiente procedimiento sancionador.

La orden de ejecución exime de obtener título habilitante administrativo distinto para su ejecución, siempre que se ajuste a las condiciones de la orden dada.

Transcurrido el plazo concedido sin haberse ejecutado la orden, el Alcalde o Concejal delegado ordenará que se ejecute subsidiariamente la orden a costa del propietario, e iniciará el correspondiente procedimiento sancionador.

CAPÍTULO IV.- INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 13.- PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Para aplicar el régimen sancionador se estará a lo dispuesto en los artículos 264 a 279 del TRLOTUP, y se considerarán, en particular: a) en cuanto al estado de conservación y limpieza de los solares y parcelas, las obligaciones impuestas, infracciones definidas y sanciones previstas en los artículos 265.1 del TRLOTUP, 43, 65, 73.3.c) y d), 73.4.b) y f), 73.5.c) y d), 75.2, 76 y 78 de la Ley 10/2000 de Residuos de la Comunidad Valenciana (LRCV); y b) en cuanto a las instalaciones de vallado, las sanciones previstas en el artículo 265, apartados 1 y 3, del TRLOTUP. Para lo no previsto en las citadas normas se estará a lo dispuesto en los artículos 140 y 141 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).

El procedimiento sancionador se sujetará particularmente a lo dispuesto en los artículos 276 del TRLOTUP, 54 y siguientes y 103 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC) y 25 a 31 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP).

ARTÍCULO 14.- TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES



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

1. Se consideran infracciones muy graves las que lo sean en virtud de las normas legales citadas en el artículo precedente, y, en particular, el incumplimiento reiterado de las ordenes de ejecución dadas por la Administración en relación con actuaciones realizadas que quepa calificar como infracciones graves.

2.- Se consideran infracciones graves las que lo sean en virtud de las normas legales citadas en el artículo precedente, y, en particular, la siguientes:

a) La falta de cerramiento de la parcela o solar en contra de lo dispuesto en el artículo 10 de la presente ordenanza, o la falta de puerta en el cerramiento para permitir el acceso a su interior.

b) El vertido en la parcela o solar de residuos orgánicos, minerales o de construcción, o que sean generadores malos olores, la tenencia en ella de animales, o de plantas que puedan ser portadoras o transmisoras de enfermedades.

c) La generación de polvo suspendido en el aire, por falta de adopción de las medidas de control adecuadas (falta de riego, falta de conducción de desalojo de escombros, etc).

d) El incumplimiento reiterado de las ordenes de ejecución dadas por la Administración en relación con actuaciones realizadas que quepa calificar como infracción leve.

3.- Se consideran infracciones leves las que lo sean en virtud de las normas legales citadas en el artículo precedente, y, en particular, la siguientes:

- a) El estado de suciedad o deterioro del propio cerramiento legalmente construido.
- b) La falta de limpieza o de estado adecuado de conservación del solar o parcela debida a la presencia de vegetación espontánea o a la existencia de desniveles en su interior, cuando se encuentre correctamente dispuesto su vallado de acuerdo con la presente ordenanza.
- c) La no justificación de la omisión de los trabajos de desinfección y/o desratización periódica que deban realizarse, así como la falta de comunicación a la Administración de la existencia acopios generadores de malos olores, de animales o de plantas que puedan ser portadoras o transmisoras de enfermedades.
- d) El mal estado de limpieza de parcelas que no ostenten la condición de solar por motivo de existencia de vegetación espontánea.

ARTÍCULO 15.- MULTAS

Las multas impuestas para la sanción de las infracciones cometidas tendrán la cuantía que corresponda por aplicación de la norma legal invocada en esta Ordenanza que fundamente su imposición. Si no se concretarán cuantías en ella serán las siguientes:

Para las infracciones muy graves: de 1.501 euros a 3.000 euros.

Para las infracciones graves: de 751 euros a 1.500 euros.

Infracciones leves: de 100 euros a 750 euros.

ARTÍCULO 16.- SUJETOS RESPONSABLES

Del incumplimiento de las órdenes de ejecución del cerramiento de parcelas de suelo urbano, solares, urbanizaciones particulares y edificaciones son

responsables los propietarios, y del incumplimiento de las órdenes de ejecución distintas dadas por razones de salubridad, higiene u ornamento, las personas propietarias de los solares y parcelas y, en su caso, las que, por cualquier título, tengan el dominio útil de tales inmuebles.

ARTÍCULO 17.- POTESTAD SANCIONADORA

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1 k) de la LBRL, sin perjuicio de la facultad de delegación.

CAPÍTULO V.- RECURSOS

ARTÍCULO 18.- RECURSOS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la LPAC, y 8, 45 y 46 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LJCA), contra el acto que ponga fin a la vía administrativa de los procedimientos dirigidos a dictar ordenes de ejecución o imponer sanciones en el marco de la presente Ordenanza, podrá interponerse uno de los siguientes recursos:

a) Con carácter potestativo, el recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido (excepto si se trata de un acto dictado por delegación, en cuyo caso corresponderá la resolución al órgano delegante). El recurso deberá interponerse en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de recepción de la notificación del acto. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la LPAC, la interposición del recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.



Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de interposición del recurso de reposición sin haberse resuelto, podrá entenderse desestimado a los efectos de interponer contra el acto presunto el recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Valencia.

b) O bien, directamente, el recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Valencia, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación del acto.

En caso de optar por el recurso potestativo de reposición no se podrá interponer el recurso contencioso administrativo hasta que éste se resuelva expresamente o por silencio administrativo.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al publicarse su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la LBRL.

Albalat dels Sorells, documento firmado electrónicamente

El Alcalde Fdo: NICOLAU JOSEP CLARAMUNT RUIZ