

Ayuntamiento de Torrebaja

Edicto del Ayuntamiento de Torrebaja sobre aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora de la limpieza y vallado de solares y terrenos.

EDICTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Limpieza, Vallado de Solares y Terrenos, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA, VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.

(Ayuntamiento de Torrebaja / Valencia)

INTRODUCCION

Es conocida por todos los ciudadanos la ausencia de normas que regulen las características técnicas y estéticas del vallado de solares y parcelas en el Término Municipal de Torrebaja, así como su situación de deficiente limpieza.

Por un lado, nos encontramos con un vacío formal y constructivo en lo relativo a los vallados sitos en el núcleo urbano, lo que implica que no exista el más mínimo rigor en las condiciones de éstos, encontrando gran variedad de tipos, formas y materializaciones.

Por otro lado, las malas condiciones de vallado en unos casos, o la ausencia de la valla en otros, determinan la 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 públicas como para la estética de la ciudad.

A la vista de las circunstancias descritas se hacen necesaria una intervención municipal, encuadrada en la Disciplina Urbanística, mediante la creación de un instrumento jurídico ágil y eficaz, de aplicación en todo el término municipal, que sirva para mejorar notablemente, por un lado, las condiciones generales que ha de requerir el vallado y, por otro, el grado de limpieza de los solares y parcelas del municipio.

La ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de solares y terrenos de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato establecidas en los artículos 206 de la LUV y 498 del ROGTU, los cuales constituyen su fundamento legal.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de solares y terrenos, así como la sanción como medio de ejecución forzosa y cumplimiento del deber legal de conservación, y la ejecución subsidiaria como respuesta municipal frente a la inactividad de algunos propietarios. Asimismo pretende facilitar la ejecución de los trabajos por parte del Ayuntamiento, previa la oportuna dotación presupuestaria, con la garantía del reintegro de los gastos que ello origine de acuerdo con lo dispuesto en el art. 98.3 y 4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/92 de 26 de noviembre).

CAPITULO I - NORMAS GENERALES**ARTICULO 1. OBLIGACIÓN GENERAL DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 206 de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana y 498 del DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, los propietarios de solares y terrenos situados en el término municipal de Torrebaja están obligados a mantenerlos en condiciones adecuadas para el ornato público y el decoro, así como para la seguridad y salubridad de las personas, la seguridad de las cosas y la conservación del patrimonio inmobiliario y el paisaje urbano o natural.

ARTICULO 2. CONCEPTO DE SOLAR Y DE TERRENO

A los efectos de la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto al Artículo 11. Solares de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana:

“Artículo 11. Solares

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprove-

chamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a. Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el planeamiento autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

d. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

3. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, aprobadas al programar aquélla”:

Se entiende como terreno aquellos que por cualquier motivo sean inedificables y aquellos otros que no tengan concretada su ordenación.

ARTICULO 3. SUJETOS OBLIGADOS

Las obligaciones de limpieza y vallado determinadas en esta ordenanza, recaerán en el caso de separación del dominio directo y útil, en el titular del dominio útil. Si los solares estuvieran gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario respectivamente, como sustituto del propietario, en este último caso, el propietario está obligado a tolerar las obras del vallado.

En los supuestos de solares y terrenos sobre los que pesen herencias aún no partidas y adjudicadas, bastará notificar a uno de los herederos conocidos, considerándose a dichos efectos como representante de la comunidad hereditaria.

Las reglas anteriores serán de aplicación, igualmente, a las personas jurídicas.

ARTICULO 4. LICENCIA

1. El vallado de solares o fincas rústicas se considera obra menor y está sujeto a previa licencia, donde deberá indicarse la fecha de comienzo y finalización prevista para las labores de limpieza y/o vallado, un plano de situación del solar y/o terreno y el presupuesto de ejecución material del vallado.

2. Los trabajos de limpieza estarán exentos del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

ARTICULO 5. INSPECCIÓN MUNICIPAL

El Alcalde ejercerá la inspección de los solares y terrenos del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Los miembros de la Corporación Municipal, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de Agentes de la Autoridad.

CAPITULO II - LIMPIEZA DE SOLARES Y TERRENOS**ARTICULO 6. OBLIGACIÓN DE LIMPIEZA**

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

Los solares y terrenos 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. Asimismo, se protegerán o eliminarán los

pozos o desniveles que puedan existir, que puedan ser causas de accidentes.

ARTICULO 7. PROHIBICIÓN DE ARROJAR BASURAS Y OTROS RESIDUOS

Esta prohibido terminantemente arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, electrodomésticos, restos vegetales, materiales de desechos, aceites y grasas y cualquier otro tipo de residuos.

Asimismo, queda prohibido el depósito de toda clase de materiales de construcción o análogos directamente sobre la vía pública, debiendo acopiarse en contenedores o recipientes adecuados para ello, para los que habrá de obtenerse previamente la correspondiente autorización municipal de ocupación.

Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a derecho a los dueños de los solares contra los infractores, estos serán sancionados rigurosamente por la alcaldía.

ARTICULO 8. DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES

Con el objeto de evitar el deterioro de los solares, el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos los usos provisionales siguientes, previa su preparación:

- 1 Recreo para la infancia.
- 2 Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- 3 Vallas publicitarias.
- 4 Aparcamientos de vehículos al aire libre.

Dichos usos provisionales deberán cesar y las instalaciones que le sean inherentes desmontarse o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho de indemnización.

La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa y bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

Dicha autorización provisional no podrá ser invocada en perjuicio de los deberes legales del propietario previstos en la legislación urbanística vigente.

ARTICULO 9. OBLIGACIÓN DE VALLAR

1. Con el objeto de impedir el depósito de basuras, mobiliario, materiales y otros residuos en general, se establece la obligación del proceder al vallado de los solares en el término municipal.

2. Dicha obligación será independiente al vallado de protección destinado 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 autorizadas por el Ayuntamiento previa o simultáneamente con las obras a las que sirven.

3. La obligación de vallar puede extenderse a terrenos que no sean solares y fincas rústicas por razones de seguridad o salubridad y ornato público.

4. Los cerramientos o vallas en suelo no urbanizable de especial protección, no podrán lesionar el valor específico que se quiera proteger.

5. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que los cerramientos o vallados limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectiva propia del mismo.

ARTICULO 10. REPOSICIÓN DEL VALLADO

Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o deterioro o haya sido objeto de demolición total o parcial. La reposición se ajustará a las determinaciones previstas en la presente ordenanza.

ARTICULO 11. CARACTERÍSTICAS DEL VALLADO

1. Para que un solar se considere vallado, a los efectos de estas ordenanzas, se requiere que la valla reúna las siguientes características:

1.1. Se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de la alineación que se fije con tal finalidad, de acuerdo con el PGOU del municipio.

1.2. El vallado recayente a la vía pública tendrá una altura máxima de dos metros y medio y mínima de dos medido desde el nivel de la acera, debiendo ser opaco hasta una altura de un metro y medio. El resto de la altura del vallado deberá terminarse con celosía, rejas, malla, setos o cualquier otro cerramiento transparente o vegetal (FIGURA 1).

1.3. La altura de coronación será uniforme y horizontal admitiéndose únicamente resaltos para adaptarse a las pendientes del terreno, siempre que se cumpla con la altura mínima señalada en el punto anterior. Esto también es aplicable a los cerramientos laterales situados sobre linderos privados.

1.4. La parte opaca deberá efectuarse con fábrica de ladrillo o fábrica de bloques de hormigón prefabricado enfoscado y pintado al exterior.

1.5. El color será conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipal del Color del Municipio de Torrebaja y deberá concretarse en la solicitud de licencia.

1.6. Quedan expresamente prohibidos los resaltos y elementos punzantes, cortantes y agresivos que se puedan incorporar al vallado, tanto de manera provisional como definitiva.

1.7. Se colocará una puerta de acceso al solar con las debidas condiciones de resistencia y seguridad, de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles residuos. En todo caso, las características que deban reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

1.8. Asimismo la altura de los cerramientos laterales situados sobre los linderos privados de la parcela, en dichas áreas, tendrán una altura máxima de dos metros y medio, debiendo ser de fábrica opaca hasta una altura de dos metros. El resto de la valla deberá terminarse en celosía, rejas, setos o cualquier otro cerramiento transparente o vegetal.

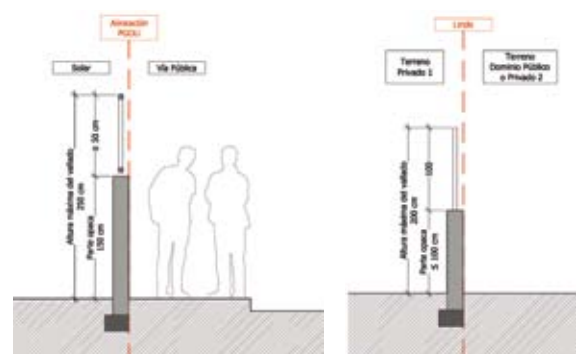


Figura 1
Vallado de solares

Figura 2
Vallado en suelo no urbanizable o aquellos que no cuenten con aprobación definitiva de instrumento de planeamiento

2. En los terrenos clasificados por el PGOU como suelo no urbanizable y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que les afecte, así como en aquellos solares situados en lugares o zonas de especial interés ambiental estético, paisajístico o turístico, únicamente se permitirán cerramiento mediante malla metálica (de simple torsión y postes) o vegetal del tipo usado comúnmente en la zona, con una altura máxima de dos metros, medidos desde la rasante del terreno, pudiendo disponer en su primer metro, fábrica de ladrillo o de bloque de hormigón, en ambos casos enfoscados y pintados con colores tradicionales (FIGURA 2).

3. Dentro del ámbito declarado como conjunto histórico de la ciudad de Torrebaja, y su zona de respeto, las características de la valla serán determinadas en cada caso, y a petición del interesado, por el Ayuntamiento, atendiendo para ello a las peculiaridades ambientales y estéticas del entorno.

4. Dentro del conjunto histórico, queda prohibido realizar cualquier tipo de publicidad sobre el paramento o superficie del vallado y en particular los carteles adosados o pegados a éste, siendo responsable en cualquier caso la empresa anunciadora.

ARTICULO 12. VALLAS PROVISIONALES

Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y seguridad quede fehacientemente acreditada la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la conservación de los fines perseguidos en la presente ordenanza el Ayuntamiento podrá autorizar para cualquier clase de terrenos, vallas opacas provisionales.

ARTICULO 13. ALINEACIÓN DEL VALLADO

El señalamiento de una alineación para vallar, será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para edificar, por lo que el propietario no se amparará en ella para la construcción del solar. Todo ello sin necesidad de advertencia expresa en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

CAPITULO III – PROCEDIMIENTO**ARTICULO 14. APLICACIÓN DE NORMAS**

Las normas de procedimiento establecidas en el presente capítulo son aplicables tanto al caso de limpieza como al de vallado de solares y/o terrenos.

ARTICULO 15. INCOACIÓN DEL EXPEDIENTE

Los expedientes de limpieza y/o vallado podrán iniciarse de oficio, o a instancia de cualquier interesado.

ARTICULO 16. REQUERIMIENTO Y PLAZOS

Incoado el expediente y previo informe de los servicios Técnicos municipales, por medio de Decreto de Alcaldía, se requerirá a los propietarios de solares y terrenos, la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a la presente ordenanza. Los trabajos deberán comenzarse en el plazo de diez días a partir del requerimiento y terminar en el plazo que determina la Alcaldía sin que pueda ser inferior a diez ni superior a treinta días a partir de la fecha de su comienzo.

La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica si fuera necesario.

ARTICULO 17. 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 subsidiaria regulada en los artículos siguientes, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites oportunos, de imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 10 al 20 por 100 del valor de las actuaciones y/u obras que fuera necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes.

Para graduar el porcentaje concreto de la sanción se estará a las reglas contenidas en el RDU.

ARTICULO 18. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

En el caso de no dar cumplimiento al requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, por acuerdo de la Alcaldía, podrá hacer uso de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 206 y 212 de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana y 499 del DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, para proceder a la limpieza y/o vallado del solar.

A tal efecto, los Servicios Técnicos Municipales, formularan presupuesto de las operaciones u obras necesarias afectadas por la ejecución forzosa.

Incoado el procedimiento de ejecución subsidiaria o forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por el plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar la facultad de ejecución subsidiaria como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado.

El requerimiento regulado en el artículo 18 y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalado anteriormente podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

ARTICULO 19. RESOLUCIÓN DE LA EJECUCIÓN

Transcurrido el plazo de audiencia, por Decreto de la Alcaldía se resolverá en su caso las alegaciones formuladas, y se ordenará la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza y/o vallado del solar.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por si o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente ordenanza.

Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal y se concretará, en su caso, en el Decreto que ordene la ejecución subsidiaria.

El Decreto de Alcaldía, será inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de los recursos que, en derecho, procedan.

ARTICULO 20. COBRO DE GASTOS

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de la LRJAPC, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las actuaciones de limpieza y/o vallado de solares, serán a cargo del titular del solar y exigibles por la vía de apremio administrativo.

ARTICULO 21. Multas

Serán sancionadas, previa acta o denuncia que al respecto formulen los agentes de la Policía Local, con multa de 3.000 euros quienes infrinjan la prohibición establecida en el artículo 6, y con la misma cuantía la prohibición establecida en el artículo 11.3.

**CAPÍTULO IV.- DISPOSICIONES ADICIONALES Y FINAL
DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. ENTRADA EN VIGOR DE ESTAS ORDENANZAS**

1. Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. La entrada en vigor de las presentes Ordenanzas implica la derogación de todas aquellas que regulaban los extremos y determinaciones en éstas recogidos, en los aspectos que supongan contradicción entre las mismas.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA

El Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza redactará el oportuno Proyecto Técnico para vallado y limpieza de solares de titularidad municipal, que incorporará el presupuesto correspondiente y un Plan de Etapas y de prioridades para su ejecución.

DISPOSICION FINAL

La presente ordenanza que consta de veinticuatro artículos, una disposición adicional y una disposición final, entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.”

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal

Superior de Justicia de Valencia con sede en esta ciudad, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Torrebaja, a 4 de mayo de 2010.—El alcalde, Francisco Javier Varela Tortajada.

2010/15176