



AJUNTAMENT D'ALBALAT DE LA RIBERA

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y OBRAS

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES

En los solares sin edificar, suele existir una situación de deficiente limpieza y ornato público que se genera, cuando estos solares no están vallados o cuando los vallados son precarios y están en malas condiciones. Además en algunos solares sin mantenimiento de limpieza, con la humedad existente en algunos solares sin mantenimiento de limpieza, con la humedad existente en ellos en determinadas épocas, se propicia el crecimiento de plantas arbustivas, algunas de ellas de considerable tamaño, que llegan a secarse, constituyendo un patente riesgo de incendio, mayor aún si el solar no está vallado.

También, las malas condiciones del vallado del espacio de ocupación de vía pública de algunas obras entorpece la circulación de los viandantes.

A la vista de esta situación se hace necesaria la 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 el grado de limpieza y seguridad del municipio.

Con la presente Ordenanza se persigue recoger y desarrollar la obligación de los propietarios de vallar y mantener los solares y las obras en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en los artículos 206 y 212 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Ley Urbanística Valenciana, así como en el art. 191 de la citada Ley y los artículos 470, 482 y 492 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, como acto sujeto a licencia de obra. Se estará igualmente a lo dispuesto en los artículos 498 a 502 del ROGTU, respecto a las Órdenes de ejecución susceptibles de dictarse por incumplimiento de las obligaciones de los propietarios.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de solares, así como la sanción como medio de ejecución forzosa y cumplimiento del deber legal de conservación. También se cuenta con la ejecución subsidiaria previa imposición de multas coercitivas como respuesta municipal a la inactividad 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 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 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Dada la situación económica y la problemática derivada de la aplicación de la presente Ordenanza la Corporación ha decidido la intervención del Pleno en los trámites más significativos de su ejecución (artículos 12 y 14).



AJUNTAMENT D'ALBALAT DE LA RIBERA

Artículo 1.- Objeto.

1.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones que deberán cumplir los solares y obras en cuanto a su vallado y limpieza en todo el suelo urbano del término municipal de Albalat de la Ribera.

2.- Tendrán la condición de solar aquellas parcelas que tengan calificación de suelo urbano en las Normas Subsidiarias y además se encuentren urbanizados, entendiendo como tal, las que cuenten con la dotación de los servicios urbanísticos necesarios, tales como encintado de aceras, pavimento de calzada, alumbrado público, evacuación de aguas residuales y red de agua potable.

3.- Asimismo son objeto de esta Ordenanza:

- a) Las parcelas no edificables por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento que no son susceptibles de uso adecuado en suelo urbano.
- b) Las parcelas que cuenten con licencia para edificación y la obra no haya comenzado en los 6 meses posteriores a la obtención de la autorización para el inicio de las obras.
- c) Los solares en los que se haya comenzado una obra pero esta se encuentre parada y sin terminar, siempre que no se pueda acreditar que se continuará con la misma en un plazo inferior a 6 meses desde la paralización de los trabajos.
- d) Las ocupaciones de vía pública con materiales de cualquier clase, por motivo de obras

4.- A efectos de esta ordenanza tendrá condición de obras:

- a) Las obras de nueva planta que se ejecuten en el término municipal.
- b) Las obras de consolidación, reforma, adaptación, decoración, conservación, rehabilitación e intervención en el interior de edificios y/o en sus fachadas, si se requiere el uso de la vía pública.
- c) Las de dotación de servicios como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, etc. y en general cualquiera que se lleve a cabo en la vía pública.

CAPITULO II.- LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y OBRAS

Artículo 2.- Obligación general de vallar los solares y a su mantenimiento y conservación

Los propietarios de solares y obras situados en el término municipal de Albalat de la Ribera están obligados a tenerlos vallados y a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 3.- Obligación de limpieza de solares

1.- Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurran quienes arrojasen basuras o residuos a los solares, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

2.- Los solares deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda albergar animales o insectos, así como plantas portadoras de los mismos o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.



AJUNTAMENT D'ALBALAT DE LA RIBERA

3.- Los solares que, aun estando vallados, tengan unas inadecuadas condiciones de salubridad y ornato público se limpiarán, desinsectarán y desratizarán.

Artículo 4.- Prohibición de arrojar basuras y otros residuos

1.- Está prohibido arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, electrodomésticos, restos vegetales, materiales de deshechos, aceites, grasas y cualquier otro tipo de residuo.

2.- Los dueños de los solares serán responsables del cumplimiento de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las acciones que puedan ejercer contra quienes arrojen o depositen residuos en solares.

Artículo 5.- Características del vallado de solares

Las características del vallado de los solares, serán las siguientes:

1.- Se extenderá a lo largo de todo el perímetro del solar con las siguientes salvedades:

- Que parte del perímetro se encuentre ya cerrado por alguna pared o valla medianera, en cuyo caso se vallará el resto del perímetro.
- A efectos del vallado se podrán unificar varios solares colindantes, con el fin de vallar el perímetro total exterior de los mismos, sean de uno o varios propietarios.

2.- Las características del vallado serán las siguientes:

La altura mínima del vallado será de 1,70 m. La tipología y materiales a utilizar en los vallados, podrán ser los siguientes:

- a) Se podrá realizar el vallado con un cerramiento opaco, a base de materiales como bloques de hormigón, ladrillo, placas prefabricadas de hormigón, etc., en toda su altura.
- b) Otra opción de vallado sería la de ejecutar la parte inferior del vallado con material opaco (bloque, ladrillo, placa de hormigón, etc.), con una altura entre 1,00 m y 1,20 m completándolo superiormente con una parte calada (celosía) hasta alcanzar la altura mínima requerida en el punto 2 (1,70m).
- c) Se podrá realizar el vallado con perfiles o tubos metálicos, que irán anclados, bien a un murete de 2 o 3 hiladas de bloques de hormigón, o simplemente unos tacos de hormigón (que se hormigonarán in situ), prescindiendo del murete. Estos postes que irán perfectamente anclados y atirantados, sustentarán una malla galvanizada, con la rigidez y resistencia necesaria para conferir al vallado la adecuada estabilidad y seguridad.
- d) No se podrán realizar vallados con elementos metálicos, tales como mallazos estructurales, mallas metálicas de simple torsión, rejas metálicas, y otros materiales similares, sin el adecuado anclaje a postes y a una base, dado que estos materiales, por ellos mismos, no confieren al cerramiento la estabilidad y consistencia requeridas. Así pues, en la ejecución del vallado, los materiales deberán tener una consistencia y estabilidad adecuada para realizar la función de cerramiento. Deberán disponer de los elementos necesarios de rigidización (pilares del mismo material del cerramiento o elementos de sustento vertical de otra índole) con los anclajes o trabas adecuadas para que pueda soportar los esfuerzos horizontales normales sin que se produzca su derrumbe.



AJUNTAMENT D'ALBALAT DE LA RIBERA

- e) Se colocará al menos una puerta de acceso al recinto vallado desde la vía pública, con dimensiones tales que permita la entrada de vehículos y máquinas para realizar las operaciones de limpieza y posible retirada de residuos.

Artículo 6.- Obligación de vallar las obras

Se establece la obligación de vallar todas las obras en curso, con objeto de evitar en lo posible el entorpecimiento de la circulación de la vía pública así como la seguridad de viandantes y vehículos en la misma.

El vallado se ejecutará de la forma más usual utilizada actualmente, es decir, con unas bases de hormigón, que servirán de anclaje a las barras tubulares de hierro galvanizado que forman los módulos de malla galvanizada (que se irán atando a sus colindantes) y que serán los que proporcionarán el cerramiento de la obra. De esta forma se tendrá bastante versatilidad para vallar una obra, aunque tenga un perímetro muy irregular.

Artículo 7.- Mantenimiento y reposición del vallado

Será obligación del propietario mantener el vallado en las condiciones que se establecen en esta Ordenanza.

Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando haya sufrido desperfectos, deterioro o haya sido objeto de demolición total o parcial. La reposición se ajustará igualmente a las determinaciones de esta Ordenanza.

Artículo 8.- Materiales y residuos de construcción

1.- No podrán depositarse materiales de construcción fuera del recinto vallado. Si excepcionalmente se descarga material fuera del recinto vallado, inmediatamente se procederá a introducirlo dentro de la obra dejando la vía pública libre de cascotes, arena y residuos de cualquier tipo.

2.- No podrán depositarse residuos de la construcción y demolición fuera del recinto vallado, siempre que no se sitúen sobre contenedor adecuado, fuera de la acera y legalmente autorizado. El llenado de los contenedores se efectuará mediante conductos adecuados o cualquier otro medio que no genere suspensión de partículas, no permitiéndose en ningún caso que estos sean arrojados directamente desde las plantas altas.

3.- Una vez los contenedores contengan residuos y mientras no se proceda a su retirada, se dará periódicamente a toda la capa exterior un ligero riego a fin de evitar el levantamiento del polvo.

4.- Cuando en el interior de las obras se instalen silos de aglomerantes, cemento, yeso, etc. su descarga se efectuará de acuerdo con la normativa vigente, para evitar la salida de polvo.

5.- No podrán instalarse grúas ni andamios en la vía pública, sin la previa autorización municipal y para su instalación, tanto en el interior como en el exterior de la obra, deberá cumplirse con lo especificado en la normativa sectorial vigente.

6.- Se podrá ocupar temporalmente la vía pública con maquinaria necesaria para las obras previa obtención de la autorización municipal.



AJUNTAMENT D'ALBALAT DE LA RIBERA

Artículo 9.- Necesidad de licencia para vallar.

1.- Conforme a la legislación urbanística vigente, los actos de vallado de solares están sujetos a previa licencia municipal de obra menor y al pago de las exacciones fiscales a que hubiera lugar. De conformidad con lo dispuesto en el art. 193.2 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana la legislación y el planeamiento aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que ésta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud.

2.- A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

Planos de situación referido a las Normas Subsidiarias y plano catastral.

Memoria descriptiva y constructiva, ficha técnica en caso de utilizar sistemas prefabricados y presupuesto.

3.- La licencia para vallado de obras se entenderá implícita con la obtención de la licencia de obra nueva o rehabilitación

CAPITULO III.- PROCEDIMIENTO

Artículo 10.- Aplicación de Normas

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

Artículo 11.- Incoación del expediente

El expediente de limpieza y vallado de un solar podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 12.- Órdenes de ejecución. Requerimiento y plazos

Con periodicidad anual los Servicios Técnicos Municipales emitirán un informe de los solares que incumplan las condiciones de vallado y limpieza, ordenados según la gravedad del incumplimiento o la importancia de sus efectos. Dicho informe será sometido al Pleno de la Corporación que, en su caso, ordenará la incoación de los expedientes previstos en la presente Ordenanza.

Incoado el expediente, por medio de Decreto de Alcaldía, se requerirá a los propietarios de solares, la ejecución de las operaciones y obras necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 21 de la citada Ley de la Generalitat 16/2005 y en la presente ordenanza.

Los trabajos deberán comenzarse en el plazo de diez días a partir del requerimiento y terminar en el plazo que determine el Alcalde, sin que pueda ser inferior a diez ni superior a treinta días a partir de la fecha de su comienzo.

Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

Artículo 13.- Multas

Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de la actuación ordenada sin haber atendido al requerimiento, y sin perjuicio de la facultad de ejecución subsidiaria regulada en los artículos siguientes, en uso del mecanismo previsto en el artículo 99



AJUNTAMENT D'ALBALAT DE LA RIBERA

de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Alcalde podrá imponer multas coercitivas reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado.

Podrán imponerse hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida. Dichas multas coercitivas se impondrán con independencia de las sanciones que correspondan por la infracción o infracciones cometidas cuya imposición se acordará, en su caso, de conformidad con la normativa legal de aplicación.

Artículo 14.- Ejecución forzosa

En caso de que los propietarios no procedan al vallado de solar, el Ayuntamiento, por Acuerdo del Pleno de la Corporación, podrá hacer uso de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 96 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAPC) (Ley 30/1992) del 26 de Noviembre, para proceder a la limpieza y/o vallado del solar.

A tal efecto, los Servicios Técnicos Municipales formularán 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 citado plazo.

Artículo 15.- Resolución de la Ejecución

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

El Ayuntamiento ejecutará los 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 a cargo de la partida correspondiente del presupuesto municipal y se concretará, en su caso, en el decreto que ordene la ejecución subsidiaria.

Artículo 16.- Gastos de cobro

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96 de la LRJAPC, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las actuaciones de limpieza y vallado de solares, será a cargo del titular del solar y exigibles por vía de apremio administrativo.

Artículo 17.- Otras multas

Serán sancionadas, previa acta o denuncia que al respecto formulen los agentes de la policía Local, con multa de 150 € quienes infrinjan las prohibiciones establecidas en los artículos 4 y 8 o incumplan la obligación indicada en el artículo 6 de la presente



AJUNTAMENT D'ALBALAT DE LA RIBERA

ordenanza. En caso de la infracción de los artículos 7 y 10 esta multa se repetirá quincenalmente en caso de persistir la infracción.

Artículo 18.- Ejecutividad e impugnación.

Los Decretos de la Alcaldía serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de que contra los mismos quepa interponer recurso contencioso-administrativo.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, entrará en vigor y será de aplicación a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

APROBACIÓN: Aprobación definitiva del texto inicial el 4 de junio de 2013

PUBLICACIÓN: BOP nº 141 de fecha 15 de junio de 2013

MODIFICACIÓN

Aprobación definitiva el 21 de mayo de 2015

Publicación: BOP nº 94 de fecha 18 de mayo de 2016