BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA

949 88 75 72

Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.

Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 154, fecha: jueves, 12 de Agosto de 2021

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA TORRE

ORDENANZA REGULADORA DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES

2495

No habiéndose presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, siendo aprobada definitivamente tras una corrección observada por la Corporación en sesión plenaria del día 29 de julio de 2021, queda aprobada definitivamente la Ordenanza municipal reguladora de limpieza y vallado de solares, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Fundamento

La presente Ordenanza se dicta en el ejercicio de la potestad reglamentaria atribuida a las Entidades Locales territoriales por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local en su artículo 4.1.a) y de conformidad con lo previsto en el artículo 84 de la misma Ley para la intervención de las Corporaciones Locales en la actividad de los ciudadanos. Asimismo, se dicta en virtud de lo dispuesto en:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 2.- Naturaleza de la ordenanza

Por venir referida a aspectos sanitarios, de seguridad, ornato y puramente técnicos, esta Ordenanza tiene la naturaleza de Ordenanza de Construcción o de "Policía Urbana", no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, pudiendo subsistir con vida propia al margen de los planes.

Artículo 3.- Deber legal del propietario

De conformidad con lo establecido en los artículos 176 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), en relación con los artículos 71 y siguientes del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU, así como, de forma supletoria, por lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los propietarios de solares y parcelas, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones y carteles situados en el término municipal están obligados a mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

Artículo 4.- Concepto de Solar

A los efectos de esta Ordenanza tendrán la consideración de solares: Las superficies de terreno en suelo urbano (SU), aptas para la edificación, con derecho a edificar, por estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el ordenamiento jurídico aplicable y de acuerdo con lo definido por el Planeamiento de Desarrollo en vigor, en cuanto a planeamiento de aplicación en cada caso.

No obstante, para que un terreno sea considerado solar, a tenor de lo reflejado en el Plan de Ordenación Municipal (en lo sucesivo POM), se precisará que tengan fijada por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que afronten.

Artículo 5.- Definición de Vallado.

La expresión, “vallado de solar”, habrá de entenderse como obra exterior de nueva planta, de naturaleza permanente o no permanente según los casos, limitada al simple cerramiento físico de “solar”.

Cuando el cerramiento del vallado sea colindante con vías urbanas, se prohíben de manera absoluta como elementos componentes de los cercados: vallas y cerramientos recogidos en la presente ordenanza, materiales cortantes o punzantes tales como el “alambre de espino”, “vidrios”, “pinchos”, cerramientos con material metálico, “chapas” etc., o materiales con efectos análogos.

CAPITULO SEGUNDO: DE LA LIMPIEZA DE SOLARES.

Artículo 6.- De la actividad de policía.

El Alcalde dirigirá la policía urbana, rural y sanitaria y ejercerá la inspección de las parcelas, las obras, instalaciones y solares del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles a los mismos.

Artículo 7.- Obligación de limpieza

Los propietarios, o en su caso, los usuarios de los terrenos que se describen en este artículo, están obligados a mantenerlos limpios de desperdicios, basuras, escombros o materiales de desecho, así como a cercarlos en todo el perímetro que den frente a una vía pública, y a mantener el vallado en debidas condiciones de conservación.

La finalidad de esta intervención administrativa es la salubridad y seguridad del vecindario.

El deber de limpieza consiste en mantener el terreno libre de desperdicios, residuos sólidos o líquidos, malezas o escombros, roedores, etc. No obstante, cuando el terreno sea accesorio de una actividad mercantil o industrial, se permitirá en él, el acopio o almacenamiento de los materiales o productos propios de la actividad de que se trate, siempre que lo sean en las debidas condiciones de seguridad, higiene y salubridad. Así mismo, se permitirá en cualquier terreno el acopio ordenado de materiales no combustibles ni que produzcan olores o emanaciones.

La obligación de vallado impuesta en esta Ordenanza afecta a los terrenos no edificados, sean o no susceptibles de edificación, que se encuentran dentro del perímetro definido en el Plan Ordenación Municipal, como suelo Urbano o en algunas otras zonas que a consecuencia de la ejecución del Planeamiento se vayan incorporando al suelo urbano, a condición de que alguna parte del solar de frente a una vía pública.

La obligación de limpieza de los terrenos afecta a los mismos descritos en el apartado anterior, aunque no den frente a una vía pública, e incluye también la

aplicación de tratamientos DDD (desratización, desinsectación y desinfección) mediante empresa especializada.

En todo caso, cuando por la ubicación y características del terreno sea objetivamente indiscutible que no resulta preciso proceder a su cerramiento, ya que con su limpieza y debida conservación queda plenamente garantizada la seguridad, salubridad, ornato público y decoro, y previo informe acreditativo de los servicios correspondientes (Obras y Servicios, Urbanismo, Policía Local, Medio Ambiente) podrá eximirse al propietario de dicha obligación. No obstante, este estará obligado a adoptar todas las medidas que sean precisas para garantizar que, en todo momento, el terreno de su propiedad reúne los citados requisitos de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

Artículo 8.- Responsables del cumplimiento de las obligaciones

En el supuesto de que exista separación entre el dominio útil y el directo sobre el terreno, las obligaciones derivadas de lo establecido en la presente Ordenanza, recaen solidariamente sobre el propietario y sobre el usuario, usufructuario o arrendatario, pudiendo requerirles el Ayuntamiento conjuntamente o exigir el cumplimiento de las obligaciones a cualquiera de ellos.

Artículo 9.- Prohibición de arrojar residuos.

Como consecuencia de la obligación regulada en los artículos precedentes sobre limpieza de los terrenos, queda prohibido verter en los mismos, desperdicios o residuos desechables. Por consiguiente, y sin perjuicio de la acción municipal ante los propietarios y poseedores de los terrenos, en orden a mantener la limpieza de los mismos, serán sancionadas aquellas otras personas que viertan o depositen residuos o desperdicios en dichos terrenos, aunque no sean sus propietarios o poseedores.

CAPITULO TERCERO: DEL VALLADO DE SOLARES.

Artículo 10.- Obligación de vallar

Los propietarios de “solares” o “terrenos sin edificar en suelo urbano”, por condiciones de salubridad y ornato público, deberán mantenerlos debidamente vallados, mientras no se materialicen obras de nueva construcción en los mismos.

A estos efectos, se entenderá que no existe materialización de obras si el solar en cuestión no goza de licencia de construcción o, habiéndola obtenido, no se ha iniciado trascurridos seis meses desde la expedición de la misma sin haber solicitado la prórroga antes de expirar el plazo anterior.

Artículo 11.- Condiciones del vallado

1.- El vallado de “solares” se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Se extenderá a todo lo largo de la fachada o terreno que de frente a una vía pública.

b) La altura será de 2,00 metros.

Los materiales a emplear en el vallado dependerán de la ubicación del solar a vallar:

ÁREA DE CASCO ANTIGUO (ORDENANZA 1)

La valla será de ladrillo o de bloques de hormigón, con un espesor mínimo de 12 centímetros, formando mochetas al interior, con una frecuencia máxima de 4 metros. Su acabado exterior será enfoscado y fratasado, en una gama de colores entre el blanco y el ocre claro, acorde con las tonalidades del entorno. Se permitirán los bloques de hormigón visto de la misma gama de colores que las descritas anteriormente.

RESTO DE ORDENANZAS

La valla será de malla simple torsión galvanizada, con una luz de hueco máxima de 50 mm., con tres líneas de alambre guía y postes intermedios de acero galvanizado cada 3 m. máximo.

2.- Quedan exceptuados de los requisitos anteriores los terrenos que sean accesorios, de edificaciones en calidad de jardines, zonas deportivas, etc. En estos casos, el cerramiento del terreno descrito en el artículo anterior podrá ser sustituido a petición del interesado, por otro de características constructivas y estéticas acordes con la índole del edificio y la clase de uso del terreno, previo informe favorable del Servicio Municipal competente.

3.- Las puertas de acceso a los terrenos deberán reunir las condiciones de estética y seguridad que sean necesarias en cada caso. Los sistemas de cierre consistirán necesariamente en cerraduras de llave o de candado o cualquier otra mecánica que solo pueda ser accionada por el propietario o usuario del terreno.

4.- El cercado y el cerramiento de “solares” y “terrenos sin edificar en suelo urbano” y no sujetos a planeamiento de desarrollo, deberá situarse en la alineación oficial de la calle, entendiendo por tal la que señala a un lado y otro de la calle o vía publica el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones; a cuyo efecto al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares y terrenos tendrán la obligación de solicitar la alineación y licencia correspondientes para construir el cerramiento, en el plazo de un mes a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y solera de la pavimentación de aceras.

5.- El Ayuntamiento justificadamente, podrá exigir asimismo que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la condición de solar. Caso de bajos comerciales sin edificar o análogos.

6.- Asimismo, cuando se produzca el derribo de cualquier edificio o construcción con fachada a la vía pública, y no se edifique inmediatamente el solar, será obligatorio el vallado del mismo conforme lo preceptuado al efecto en el punto 1 de este artículo, previa obtención de la preceptiva licencia municipal de obras.

Artículo 12.- Licencia para vallar

Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos y recibirá la tramitación prevista para licencias de obras menores.

CAPÍTULO CUARTO: PROCEDIMIENTO

Artículo 13.- Incoación del expediente

El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previo informe de la Policía Local y de los Servicios Técnicos y oído el titular responsable, dictará resolución señalando las deficiencias existentes en los solares o parcelas, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución. La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada.

Artículo 14.- Incoación del expediente sancionador

Una vez que adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo por el que se ordenen las actuaciones a ejecutar, la Alcaldía ordenará la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a que procedan a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

En todo caso, en cuanto a la tramitación administrativa se tendrá en cuenta lo previsto para las ordenes de ejecución en TRLOTAU y en el Reglamento de Disciplina Urbanística por el que se desarrolla dicha ley. Asimismo, a efectos de la posible contratación de obras para una hipotética ejecución subsidiaria, deberá estarse a lo previsto en la regulación vigente sobre contratos de las Administraciones Públicas, y dado que el coste de las ejecuciones subsidiarias será asumido por los responsables incumplidores, el cobro del importe de las mismas

será exigido con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de liquidación y recaudación de deudas con la Administración.

Artículo 15.- Ejecución forzosa

Transcurrido el plazo concedido sin que los obligados a ello hayan ejecutado las medidas precisas, el Alcalde podrá suplir la actividad del destinatario en la forma y mediante los medios de ejecución forzosa previstos en el capítulo V del título VI de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 16.- Imposición de sanción

La imposición de sanciones a los responsables de arrojar residuos sólidos se efectuará por la Alcaldía previa la tramitación del correspondiente expediente sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubiera incurrido.

CAPÍTULO QUINTO.- Infracciones, sanciones y régimen sancionador.

Artículo 17.- Infracciones

Constituye infracción administrativa a esta Ordenanza las que se enumeran a continuación, pudiendo ser calificada cada una de ellas como leve, grave y muy grave, de acuerdo con lo previsto en este artículo relativo a la graduación de las infracciones y sanciones.

Para la instrucción del procedimiento, se estará a lo dispuesto en el Título IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Se consideran infracciones leves:

1.- El incumplimiento de mantener los bienes inmuebles a que se refiere esta Ordenanza, limpieza de desperdicios, basuras, residuos sólidos urbanos, escombros, materiales de desecho y en condiciones de higiene, seguridad y ornato.

2.- El incumplimiento de mantener dichos bienes desprovistos de vegetación y restos orgánicos o minerales que puedan alimentar o albergar animales o plantas transmisoras de enfermedades o que produzcan malos olores.

3.- El incumplimiento de realizar las labores adecuadas para la desinsectación y desratización del inmueble.

4.- No tener realizado el cerramiento de acuerdo con las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

5.- La ejecución defectuosa de los cerramientos o sin ajustarse a la licencia concedida.

6.- Realizar el cerramiento sin licencia municipal.

Se consideran infracciones graves:

1.- No tener realizado el cerramiento del inmueble de acuerdo con las condiciones establecidas en esta Ordenanza, cuando concurran circunstancias de riesgo o peligro, tales como pozos, excavaciones, respiradores, balsas, desmontes, etc.

Se consideran infracciones muy graves:

1.- La reincidencia en la comisión de faltas graves.

Artículo 18.- Sanciones

Con carácter general se establecen las siguientes sanciones para las infracciones leves, graves o muy graves tipificadas en esta Ordenanza:

1.- Las infracciones leves serán sancionadas con multa de hasta 750 euros.

2.- Las infracciones graves serán sancionadas con multa hasta 1.500 euros.

3.- Las infracciones muy graves con multa hasta 3.000 euros.

La comisión de tres infracciones graves en el plazo de doce meses será considerada infracción muy grave; y se considerará infracción grave la comisión de tres infracciones leves en el mismo período.

La graduación de la cuantía de la sanción dentro de los límites señalados se justificará atendiendo a las circunstancias concurrentes y especialmente, entre otras, a la reparación del daño causado por el denunciado, la reincidencia, la intencionalidad, la magnitud del daño, la repercusión sobre el medio ambiente, la incidencia sobre el ornato de la ciudad, etc.

Artículo 19.- Prescripciones

Las infracciones y sanciones a que se refiere la presente Ordenanza prescribirán:

1.- A los 6 meses las infracciones leves.

2.- Al año las sanciones leves.

3.- A los dos años las infracciones y sanciones graves.

4.- A los tres años las infracciones y sanciones muy graves.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computarse a partir del día en que se hubiera cometido la misma y se interrumpirá desde el momento en que el procedimiento se dirija contra el presunto responsable.

Así mismo, el plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución administrativa que la imponga.

Articulo 20.- Consignación presupuestaria

En cumplimiento de la presente ordenanza, el Ayuntamiento consignará y especificará anualmente en sus presupuestos los recursos económicos destinados al ejercicio de las funciones y a la ejecución de las medidas previstas en esta Ordenanza.

Dicha cantidad estará supeditada de conformidad con el artículo 129.7 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera.- Todos aquellos solares que a la entrada en vigor de la presente ordenanza tengan algún tipo de cerramiento que no sea acorde con lo que esta ordenanza dispone, quedan supeditados a un informe de los servicios técnicos de este ayuntamiento que en aras a la seguridad, estética y ornato, validen o impongan medidas correctoras de adaptación a la presente ordenanza.

Para aquellas parcelas que no cuenten con ningún vallado, se otorga el plazo de seis meses desde su aprobación para el cumplimiento de lo recogido en la presente ordenanza en lo referente al vallado de solares.

Segunda.- La presente Ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Ayuntamiento y publicado su texto completo en el «Boletín Oficial» de la provincia de Guadalajara, transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por remisión del artículo 70.2 de la citada Ley.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La-Mancha, con sede en Albacete, 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.

Villanueva de la Torre, 9 de agosto de 2021. La Alcaldesa, Sonsoles Rico Ordóñez