



SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DEL JÚCAR

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Alcalá del Júcar, en sesión extraordinaria de fecha 28 de junio de 2018 acordó la aprobación inicial de la Ordenanza reguladora de limpieza y vallado de solares e inmuebles en suelo urbanizado (anuncio publicado en el BOP de 13 de julio de 2018).

No habiéndose presentado reclamación o alegación algunas durante el plazo de información pública, el acuerdo adquiere carácter definitivo. En virtud de lo cual 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, se publica íntegro el contenido de la Ordenanza aprobada:

“CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.– Fundamento y ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 176 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, y el Reglamento de disciplina urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26/04/2011.

2. El ámbito de aplicación de la Ordenanza será el núcleo urbano del municipio de Alcalá del Júcar y de todas sus pedanías, quedando sujetos a ella todos los solares del municipio en la definición contenida en el artículo

3. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se valen otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar a los efectos de esta Ordenanza.

4. Se podrá eximir de la obligación de cerramiento a los propietarios de aquellos solares que por sus características especiales, de situación y utilización, no resulte aconsejable a juicio de los servicios técnicos municipales.

Artículo 2.– Naturaleza.

Por venir referida a aspectos sanitarios, de seguridad y puramente técnicos, esta ordenación 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.

Es fundamento de la misma proteger la salubridad pública, evitando situaciones que conlleven riesgo para la salud o la integridad de los ciudadanos, así como asegurar las adecuadas condiciones estéticas y de ornato público, de especial importancia en un municipio de las singularidades de Alcalá del Júcar.

Artículo 3.– Deber legal del propietario.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 137 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos.

Se consideran, entre otras, como condiciones de seguridad, salubridad y ornato, la limpieza de la vegetación al objeto de impedir o disminuir los peligros y perjuicios a los colindantes que puedan ocasionarse tanto por posibles incendios como por la proliferación de roedores, insectos o cualesquiera otros susceptibles de causar infecciones o peligro para las personas.

Artículo 4.– Concepto de solar.

A los efectos de esta Ordenanza, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3, y de conformidad con lo establecido en la disposición preliminar del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, se entenderá por solar la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1.º Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

2.º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

3.º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional.

4.º Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

También tendrán la consideración de solares a efectos de esta Ordenanza los suelos que se encuentren en la situación básica de suelo urbanizado conforme al artículo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma o irregular emplazamiento, no sean susceptibles de uso.

Artículo 5.– Definición de vallado.

El vallado de un solar consiste en la realización de una obra exterior no permanente, que permite cerrar el solar, evitando que puedan entrar personas ajenas al mismo y que se arrojen basura o residuos sólidos.

CAPÍTULO II. LIMPIEZA DE LOS SOLARES Y TERRENOS

Artículo 6.– Inspección municipal.

La vigilancia y control del cumplimiento de los deberes de conservación y establecimiento, la inspección de las parcelas, las obras y las instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles se efectuará a través de los servicios municipales de inspección competentes.

Artículo 7.– Obligación de limpieza.

1. Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras 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 alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

3. Igualmente se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes.

Artículo 8.– Prohibición de arrojar residuos.

1. Está prohibido terminantemente arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase.

2. 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, de conformidad con lo previsto en el capítulo IV de la presente Ordenanza.

Artículo 9.– Comunicación a la Alcaldía.

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares únicamente deberán ser comunicadas a la Alcaldía-Presidencia antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

CAPÍTULO III. CERRAMIENTO DE SOLARES

Artículo 10.– Obligación de vallar.

1. Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal.

2. 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 simultáneamente con las obras a las que sirvan.

Artículo 11.– Reposición del vallado.

1. 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.

2. La reposición, cualquiera que fuere su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente Ordenanza.

Artículo 12.– Características de las vallas.

Los solares no edificados, tanto en el conjunto histórico artístico como exteriores al mismo, deberán cerrarse con un murete de 2,50 m de altura como mínimo, revocado, pintada o tratada por ambas caras. Los vallados



deberán quedar siempre terminados, independientemente del grado de provisionalidad de la edificación que encierren o de la inexistencia de la misma, y guardarán el trazado de alienación que se fije. No se permiten las fábricas enfoscadas sin pintar, ni el bloque de hormigón visto, aplacados pulidos, ni, en definitiva, el material visto en ninguna de sus caras, cuyas características serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso.

No obstante, en atención a circunstancias especiales determinadas por la ubicación de la parcela o la exigencia de informes sectoriales de administraciones con competencias afectadas, podrán admitirse otras soluciones de vallado que, en todo caso, armonizarán con valores paisajísticos y de ornato y cuyas características se concretarán y fijarán, motivadamente, en la correspondiente licencia.

En todo caso se observarán y prevalecerán las determinaciones que establezca el planeamiento urbanístico general vigente y, en su caso, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico.

Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

En el proyecto arquitectónico que se presente para solicitar licencia de obra se describirá de manera clara e inequívoca la solución del vallado exterior de la parcela en todo su perímetro.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo máximo de dos meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo. Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de los mismos habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

Artículo 13.– Vallas provisionales.

1. Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad, quede acreditado la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la consecución de los fines perseguidos en la presente Ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar, para cualquier clase de terrenos, vallas opacas provisionales hasta su edificación que deberán demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

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

3. Las autorizaciones de vallas opacas provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 14.– Alineación de vallado.

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

Artículo 15.– 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 como mínimo de los datos de identificación del solar, del plano de situación del mismo, una descripción de los materiales a utilizar y del presupuesto estimado de la obra.

CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO

Artículo 16.– Incoación del expediente.

Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y de ornato de construcciones podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 17.– Requerimiento individual.

1. Incoado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales, por medio de Decreto de la Alcaldía se requerirá a los propietarios de solares y construcciones la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza. La resolución indicara los requisitos de ejecución y plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.



2. 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, cuando por su naturaleza sea exigible.

Artículo 18.– Incoación del 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 regulada en los artículos siguientes, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes, de imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 10 al 20 por 100 del valor de las operaciones u obras que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes.

Artículo 19.– Ejecución forzosa.

1. En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para proceder a la limpieza y vallado del solar o a garantizar el ornato de una construcción.

2. A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias al solar o construcción afectados por la ejecución forzosa.

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

4. La práctica del requerimiento regulado en el artículo 18 y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalada en el párrafo anterior podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 20.– Resolución de ejecución forzosa.

1. 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, vallado u ornato.

2. El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine mediante procedimiento legal de adjudicación. 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.

3. Cuando fuere procedente se solicitará de la autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 87.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los solares que, a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se encuentren afectados por ella, dispondrán de un plazo de tres meses para su adaptación, transcurrido lo cual les será de aplicación la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, por remisión al artículo 70.2 de la citada Ley”.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha 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. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Alcalá del Júcar, 6 de septiembre de 2018.–El Alcalde, Pedro Antonio González Jiménez.

17.695