

**ORDENANÇA REGULADORA DEL TANCAMENT I NETEJA DE PARCEL·LES.**

**PREÀMBUL**

**CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

Article 1. Objecte de l'Ordenança

Article 2. Àmbit d'aplicació

Article 3. Deure de conservació i manteniment

**CAPÍTOL II. DE LA NETEJA DE LES PARCEL·LES**

Article 4. Obligació de manteniment de les parcel·les

Article 5. Prohibició de llançar residus

**CAPÍTOL III. DEL TANCAMENT DE PARCEL·LES**

Article 6. Obligació de tancament de les parcel·les

Article 7. Característiques de les tanques

Article 8. Prohibicions

**CAPÍTOL IV.- PROCEDIMENTS**

Article 9.- Inici dels expedients.

Article 10.- Tipus d'autorització exigible per als actes de tancament de parcel·les

Article 11. Incoació dels expedients de neteja i/o tancament de parcel·les

Article 12. Ordre d'execució

Article 13. Expedient sancionador

Article 14. Infraccions i sancions.

**DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

**DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**

**DISPOSICIÓ DEROGATORIA**

**DISPOSICIÓ FINAL**

## PREÀMBUL

La present Ordenança es redacta en exercici de la potestat reglamentària municipal establida en els articles 4 i 84 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, a fi d'evitar, les conseqüències de la inobservança ciutadana de les mínimes condicions d'adorn públic, seguretat i salubritat de les parcel·les del sol urbà i urbanitzable de l'Alcúdia, sovint envaïts per rosegadors, insectes, enderrocs i males herbes que fan evident una situació de deficient neteja i adorn públic dels terrenys. Aquesta situació s'agrava en aquelles parcel·les sense edificar quan aquestes no es troben tancades. Les males condicions dels tancaments en uns casos, o l'absència de la tanca en uns altres, determinen l'acumulació de fems amb el consegüent increment de males olors i la constitució de focus d'infecció d'efectes molt negatius tant per a la salubritat i higiene públiques com per a la imatge urbana del poble.

La deficient situació de neteja i dels tancaments de les parcel·les té, a més, una transcendència pública, arrel de les demandes que formulen a l'Ajuntament reclamant l'actuació municipal en aquesta matèria.

A la vista d'aquesta situació es fa necessària la intervenció municipal, enquadrada en la disciplina urbanística mitjançant la creació d'un instrument jurídic àgil i eficaç, d'aplicació en tot el sol urbà i urbanitzable, que servisca per a millorar notablement el grau de neteja i seguretat del municipi.

En aquesta Ordenança es desenvolupa el deure de la Propietat de mantindre les seues parcel·les en les degudes condicions de seguretat, salubritat, adorn públic i les altres que exigeixen les lleis per a servir de suport als usos establerts en l'ordenació urbanística, així com l'obligació general de respectar i contribuir a preservar el paisatge urbà i el patrimoni arquitectònic; deures i obligacions que vénen regulades en el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana.

Es regulen els requisits materials i formals encaminats a la neteja i tancament de parcel·les, així com la sanció per l'incompliment del deure legal de conservació, i l'execució subsidiària com a resposta municipal enfront de la inactivitat d'alguns propietaris. Així mateix, pretén facilitar l'execució dels treballs per part de l'Ajuntament, prèvia l'oportuna dotació pressupostària, amb la garantia del reintegrament de les despeses que això origine d'acord amb el que es disposa en l'article 102 de la Llei 39/2015, de 2 d'octubre de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

També es defineixen qui són els subjectes obligats, quines són les seues obligacions, els actes prohibits, les característiques de tancaments de les parcel·les dependent de la qualificació del sòl o zona on es trobe.

En compliment de l'art. 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte d'ordenança, se substancia una consulta pública, a través del portal web de l'Ajuntament, per a recaptar l'opinió dels subjectes i de les organitzacions potencialment afectats per la futura norma, sobre els objectius de la norma, i de les possibles solucions alternatives regulades i no regulades.

D'una altra part, aquesta ordenança no suposa càrrega administrativa innecessària o accessòria alguna.

## **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

### Article 1. Objecte de l'Ordenança

És objecte de la present ordenança regular les condicions que hauran de complir les parcel·les definint un conjunt de mesures de necessària observança per part dels propietaris de sòl, per a complir amb el seu deure legal de conservar-les en condicions adequades de seguretat, salubritat i ornat públic.

La seua finalitat és que els terrenys es mantinguen en les degudes condicions per mantenir la imatge urbana del municipi i dins del context més ampli del deure de conservació de la propietat del sòl.

### Article 2. Àmbit d'aplicació

La present ordenança serà aplicable a qualsevol terreny, situat en sòl classificat com a urbà o urbanitzable d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de l'Alcúdia, encara que li falten alguns dels serveis urbanístics imprescindibles per a tindre la condició de solar.

### Article 3. Deure de conservació i manteniment

Els propietaris dels terrenys enumerats en l'art. 2 de la present ordenança hauran de mantenir els mateixos en les degudes condicions de neteja, seguretat, salubritat i ornat públic exigibles, realitzant els treballs i obres necessàries per a la consecució de tals condicions en els termes establerts en la present ordenança.

Aquesta obligació de la propietat és de caràcter continu i permanent.

## **CAPÍTOL II. DE LA NETEJA DE PARCEL·LES**

### Article 4. Obligació de manteniment de les parcel·les

1. Les parcel·les sense edificar, ubicades en sòl classificat com a urbà o urbanitzable d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de l'Alcúdia, hauran d'estar netes, sense residus ni vegetació espontània que pugui produir males olors, provocar la proliferació d'insectes i rosegadors o risc d'incendi. Queda expressament prohibit mantenir en ells escombraries, residus sòlids urbans o runes.

2. Excepcionalment, per raons de seguretat, salubritat i ornat públic, l'obligació de manteniment de les parcel·les contiguda en el punt 1 del present article, es podrà estendre a parcel·les classificades com a sol no urbanitzable d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de l'Alcúdia, sempre que aquestes limiten en sol urbà.

3. S'eliminaran els pous o desnivells que puguin existir en les parcel·les i ser possible causa d'accidents. Així mateix, la rasant de la parcel·la no haurà de permetre l'acumulació d'aigües pluvials o d'altre origen preveient una correcta i ràpida evacuació de les aigües cap a la via pública.

4. És l'obligació del propietari efectuar la seua neteja, sense perjudici de la responsabilitat en què pugui incórrer el que llance residus o deixalles de qualsevol tipus a estos.

5. Aquests treballs de neteja no requeriran de llicència o qualsevol altre tipus d'autorització municipal.

#### Article 5. Prohibició de llançar residus

Està prohibit llançar escombraries, deixalles sòlides o abocar líquids en les parcel·les.

### **CAPÍTOL III. DEL TANCAMENT DE PARCEL·LES**

#### Article 6. Obligació de tancament de les parcel·les

1. Per raons de seguretat, salubritat i ornat públic, els propietaris de terrenys classificats com a urbans d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de l'Alcúdia, hauran de mantenir-los degudament tancats, mentre no s'iniciïn obres de construcció.

2. Els solars on s'estiguen executant obres de nova planta o enderrocament, es tancaran com a mesura de seguretat i depenent de la naturalesa de cada obra en particular, amb l'autorització per part de l'Ajuntament prèviament o simultàniament a les obres a les quals serveixen.

3. No tindran l'anterior obligació les parcel·les qualificades com a dotacionals d'acord amb el planejament.

#### Article 7. Característiques de les tanques

1. Es tancaran almenys els fronts de parcel·la que limiten amb espai públic i hauran d'ajustar-se a les alineacions oficials de carrer segons els plànols d'ordenació vigents.

2. És col·locarà una porta d'accés a la parcel·la amb les degudes condicions de resistència i seguretat, de dimensions tals que permeti les operacions de neteja i retirada dels possibles residus.

3. En cas de ser necessari, es preveurà la col·locació de punts d'evacuació de les aigües pluvials connectades a la xarxa pública corresponent.

4. El tancament de les parcel·les haurà de ser:

a) Fix en la seua posició (que vindrà determinada per les alineacions oficials a marcar si escau o per la línia de façana si aquesta està consolidada): No seran acceptables tancaments movibles, tancaments auxiliars o provisionals d'obra, i qualsevol altre mitjà de defensa que no estiga directament ancorat a una fonamentació, realitzada concorde al dimensionament i especificacions pròpies del material utilitzat en l'alçat del tancament.

b) Estable per si mateix. El tancament serà autoportant (el cas dels murs de bloc de formigó, de fàbrica de rajola, de maçoneria) o disposarà d'una estructura de suport per a ancorar i fixar els elements de tancament (panells metàl·lics, prefabricats de formigó, ...). En qualsevol dels casos el construït haurà de complir la normativa vigent, les especificacions del sistema i, en general, la bona pràctica constructiva, estant aplomats a la vertical i sent capaces de resistir empenyiments horitzontals.

c) Segur. Presentant les condicions exigibles a qualsevol tancament situat a nivell de carrer amb possible incidència de vianants. La superfície del tancament no haurà de presentar cap classe de regruixos, sortints, talls, arestes, extrems de subjeccions, elements punxants en la seua vora superior, i en general qualsevol element susceptible de produir mal a tercers, quedant expressament prohibides elements punxants, els vidres o concertines sobre coronació de murs o qualsevol altra solució que pugua representar un risc per a la integritat física de les persones.

5. Els tancaments s'efectuaran de conformitat amb la tipologia de la zona urbanística on estiguen situats:

a) Parcel·les en la zona del nucli històric tradicional (BIC i NUH):

D'acord amb allò especificat en el Pla General i en el Catàleg de Béns i Espais Protegits de l'Alcúdia en aquelles parcel·les dintre de la zona urbanística Entorn Església de Sant Andreu (BIC), Nucli Històric (NUH) i en aquelles que tenen grau de protecció parcial o ambiental (independentment de la seua zona urbanística), no es concediran llicències d'enderrocament que no vagen acompanyades de la llicència d'obra de nova edificació en el solar resultant. No obstant això, si per motius de força major, una parcel·la quedara vacant d'edificació transitòriament mentre es produeix el compliment pel propietari de l'edificació simultània a l'enderroc produït, es podrà obligar al tancament de les mateixes amb les característiques que a continuació s'indiquen.

El tancament haurà de ser opac, d'obra de fàbrica, amb acabats arrebossats i pintats segons color adequat a l'entorn d'acord amb el Catàleg de Béns i Espais Protegits de l'Alcúdia. L'alçada s'ajustarà a l'altura de les plantes baixes de les edificacions dels costats.

No es permetran els tancaments amb blocs de formigó vists, ni els tancaments metàl·lics llevat que siguen provisionals, per execució d'obres o altres circumstàncies que ho justifiquen.

b) Parcel·les en zones d'ampliació de casc (ACA) i eixample (ENS):

Les tanques hauran de ser amb materials opacs i resistents, amb una alçada mínima de 2,50 m i màxima de 3 m, amb acabats de caravista o arrebossats i pintats.

A excepció del punt anterior, no es permetran els tancaments metàl·lics llevat que siguin provisionals, per execució d'obres o altres circumstàncies que ho justifiquen.

c) Parcel·les en les zones d'edificació adossada (ADO):

S'estarà a allò disposat en les especificacions sobre dels tancaments previstos en el Pla General per aquesta zona d'ordenació urbanística.

d) Parcel·les en les zones d'edificació aïllada (AIS):

S'estarà a allò disposat a les especificacions dels tancaments previstos en el Pla General per a aquesta zona d'ordenació urbanística.

e) Parcel·les en d'ús dominant industrial i terciari:

Es permetran tancaments de tela metàl·lica, amb una altura mínima d'2,00 i màxima de 2,50 m, mesurats des de la rasant del carrer. En allò no regulat en la present ordenança s'estarà a allò disposat en el Pla General de l'Alcúdia i Normes Urbanístiques dels diferents Plans Parcial.

6. S'indiquen dues excepcions a les característiques dels tancaments en funció de la zona urbanística en la que es troben les parcel·les:

- a) Independentment de la zona urbanística en la que es troben les parcel·les, degut al escàs grau de consolidació d'edificacions de determinats àmbits de la població, en les zones dels sectors 4, 6 i Oest-4, es permetrà de manera provisional realitzar el tancament de les parcel·les mitjançant tanca metàl·lica, amb una altura mínima d'2,00 m que haurà d'estar perfectament encastat al terreny, amb garanties d'estabilitat i bona conservació i que deurà d'acomplir la resta de característiques exigibles per als tancaments indicades en la present ordenança.
- b) Si les parcel·les formen una illa vacant d'edificació i no limiten amb parcel·les edificades, es podrà tancar amb una tanca opaca i resistent, amb acabats de caravista o arrebossats i pintats, però amb una alçada mínima de 1,00 m, que es completarà amb tela metàl·lica fins un mínim de 2,00 m i màxim de 2,50 m d'altura total.

7. Serà obligació del propietari mantenir el tancament en les condicions que s'estableixen en la present ordenança, així com efectuar la seua reposició quan haja patit desperfectes o haja sigut objecte de demolició total o parcial.

#### Article 8. Prohibicions

1. Queda prohibit realitzar qualsevol tipus de publicitat sobre els paraments del tancament i en particular els cartells adossats o pegats a aquest, sent responsable en qualsevol cas l'empresa anunciadora. S'exceptuaran d'esta previsió aquells cartells anunciadors d'una promoció a executar en la pròpia parcel·la, sempre que hi haja sol·licitat llicència d'obres per a esta promoció, i sense dret a la seua permanència durant un termini superior al de l'execució de l'obra.

2. No es permet el vol de cables de subministrament elèctric, de telecomunicacions ni similars per damunt de la parcel·la, havent d'estar els mateixos engrapats i/o subjectes en la part superior del tancament, respectant les altures mínimes obligatòries establides per la corresponent normativa sectorial.

#### **CAPÍTOL IV.- PROCEDIMENTS**

##### Article 9.- Inici dels expedients.

1. L'Ajuntament exercirà el control i inspecció de l'estat de les parcel·les situades en l'àmbit d'actuació de la present ordenança i podrà obligar al seu compliment a les persones responsables, d'acord amb les mesures correctores que a aquest efecte informen els Serveis Tècnics Municipals.

2. El procediment s'iniciarà d'ofici per la pròpia Administració Municipal, en virtut de la funció inspectora i de comprovació pròpia de la seua competència, o a instàncies de part mitjançant la corresponent denúncia. En allò no previst per aquesta ordenança, s'estarà al que es disposa en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques o normativa que la substituïska.

3. Tota persona, natural o jurídica, podrà denunciar davant l'Ajuntament qualsevol infracció de la present ordenança. De resultar temeràriament injustificada la denúncia, seran de càrrec del denunciant les despeses que origina la tramitació.

4. Els propietaris i usuaris per qualsevol títol de les parcel·les hauran de permetre les inspeccions i comprovacions assenyalades en la present ordenança.

##### Article 10.- Tipus d'autorització exigible per als actes de tancament de parcel·les

1. Els actes de tancament de parcel·les estaran subjectes al règim d'autorització i procediment previst en la legislació urbanística aplicable i al pagament de les exaccions fiscals al fet que pertocara.

2. L'autorització per al tancament d'obres s'entendrà implícita amb l'obtenció de la llicència o qualsevol altre tipus de procediment aplicable per realitzar una obra nova o rehabilitació.

Article 11. Incoació dels expedients de neteja i/o tancament de parcel·les

Els expedients de neteja i/o tancament de parcel·les es podran iniciar d'ofici o a instàncies de qualsevol interessat.

Article 12. Ordre d'execució

1. S'estarà al que es disposa en els articles 182 i concordants de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana, en relació amb el contingut, procediment i efectes de les ordres d'execució.

2. En cas d'execució subsidiària per part de l'Ajuntament l'import íntegre corresponent a les actuacions de neteja i/o tancament de les parcel·les es repercutirà al propietari de les mateixes. En aquests casos, serà potestat de l'Ajuntament l'enderrocament del tancament de les parcel·les de propietat privada quan per motiu d'interès públic, es faça necessari tal enderrocament per a aconseguir l'accés.

Article 13. Expedient sancionador

S'estarà al que es disposa en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana i en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Article 14. Infraccions i sancions.

1. Les infraccions a la present ordenança seran sancionades per l'alcaldia, a qui correspondrà igualment la incoació de l'expedient sancionador.

2. Les infraccions d'aquesta ordenança es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

3. Es consideren faltes lleus:

a) No mantenir la finca neta de males herbes, acumular residus sòlids o terres provinents de moviments extractius o qualsevol altra situació que provoque una situació de falta de salubritat o decor.

b) Abocar als solars brosses, enderrocs, mobiliari, electrodomèstics, restes vegetals, materials de deixalles, olis i grasses i qualsevol altre tipus de residus, així com els que realitzen pintades en les façanes o col·loquen publicitat sobre murs. La defecació d'animals o persones en parcel·les urbanes.

c) El retard en el compliment de les resolucions d'Alcaldia dirigides a la neteja i tancament de la finca.



4. Es consideren faltes greus:

- a) El no compliment de les ordres d'execució de neteja i tancament dels solars, una vegada transcorregut el termini establert a dit efecte i que motive l'execució subsidiària.
- b) L'obstaculització de la tasca dels empleats municipals o empresa contractada per l'Ajuntament a l'hora d'executar subsidiàriament les ordres d'execució.
- c) La reiteració de tres sancions lleus en un termini de 18 mesos.
- d) Els actes de vandalisme que deterioren els tancaments de les finques urbanes.
- e) Les infraccions lleus que per la seua transcendència i rellevància merestem la consideració de greus.

5. Es consideraran faltes molt greus:

- a) La reiteració d'actes que hagen donat lloc a sancions greus en els 12 mesos anteriors.
- b) Proporcionar dades falses als empleats municipals, tant a l'hora de recaptar informació, com a l'hora de denunciar fets.
- c) Les infraccions greus que per la seua transcendència i rellevància merestem la consideració de molt greus.

6. En totes les resolucions que s'adopten imposant sancions han de determinar-se les mesures que procedeix adoptar per a la correcció dels fets.

7. Per a graduar la quantia i l'abast de la sanció s'atendrà a la naturalesa de la infracció, a la reiteració i a aquells elements que pogueren considerar-se com a atenuants o agreujants.

En aquest punt, serà considerat com a atenuant l'acte espontani per part del responsable d'una infracció, d'adoptar mesures correctores anteriors a la resolució de l'expedient sancionador.

8. La imposició d'una sanció i el pagament de la mateixa és independent de l'obligació de satisfer el cost corresponent a l'execució subsidiària.

9. Les faltes seran sancionades de la següent forma: Les faltes lleus fins a 750,00 euros; les faltes greus fins a 1.500,00 euros i les molt greus fins a 3.000,00 euros.

Aquestes sancions són independents de les multes coercitives per al compliment forçós de l'orde d'execució.

### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

La neteja de la parcel·la ha de ser total i completa, sense que queden restes d'herbes, arbustos, runes, fem, ferralla, fustes, plàstics, arbratge, vidres, muntons de terra, ni de qualsevol altres objectes. Així mateix tampoc poden quedar en les parcel·les els muntons dels dits elements, que com a conseqüència de la neteja, han sigut generats i acumulats en la mateixa.

La neteja de la parcel·la no pot consistir tan sols a polvoritzar o tallar l'herba i deixar-la en el lloc, esta deu de ser retirada o triturada, tenint en compte que les restes no vegetals existents deuen de ser retirades prèviament, no podent en cap concepte ser triturades.

D'altra banda cal fer especial menció de les zones perimetrals de la parcel·la i limítrofs amb voreres o edificacions, ja que és en les dites zones on amb major freqüència queden les parcel·les sense netejar de forma correcta, i on major acumulació de restes es deixen.

Les operacions de neteja i desbrossament d'herbes i restes vegetals no podran realitzar-se mitjançant cremes

### **DISPOSIÓ TRANSITÒRIA**

Els tancaments de parcel·les ja executats que no s'adeqüen a les condicions assenyalades en la present ordenança estan igualment obligats a adequar-se al mateix en un termini màxim de 2 anys des de l'entrada en vigor de la mateixa.

### **DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**

A l'entrada en vigor de la present Ordenança, queden derogades quantes altres Disposicions, de similar o inferior rang, s'oposen a aquesta.

### **DISPOSIÓ FINAL**

La present Ordenança entrarà en vigor una vegada publicat íntegrament el seu text en el Butlletí Oficial de la Província i haja transcorregut el termini de quinze dies previst en l'article 65.2 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril reguladora de les Bases del Règim Local.