



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y DEL VALLADO DE SOLARES, TERRENOS SIN EDIFICAR EN SUELO URBANO, SUELO NO URBANIZABLE Y ESPACIOS LIBRES

INTRODUCCIÓN.

Es conocido por todos los ciudadanos/as la situación de deficiente limpieza y seguridad para el transeúnte en la que se encuentran algunos solares en el término municipal de Aldea del Rey. La ausencia de vallado en unos casos, o malas condiciones en otros, poniendo en riesgos la integridad física de personas que pueden verse accidentadas por pinchos, cortes o caídas al vacío cuando existen perforaciones a cielo abierto, así como que determinados solares puedan ser usados por los más jóvenes como espacios de juego y recreo sin la más mínima salubridad y seguridad determinan, además, focos de acumulación de basuras con la consiguiente aparición de roedores e 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.

La deficiente situación de limpieza y vallado de los solares tiene, además, transcendencia pública, como se demuestra por escritos que se formulan al Ayuntamiento reclamando la actuación municipal en esta materia.

A la vista de las circunstancias descritas se hace 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 el grado de salubridad y limpieza de la ciudad.

La presente ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de terrenos de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato establecidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y del Reglamento de Disciplina Urbanística, los cuales constituyen su fundamento legal.

Se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de solares, así como la sanción, en su caso, como medio de ejecución forzosa y cumplimiento del deber legal de conservación.

O 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 artículo 102.3 y 4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En virtud de los principios enunciados, así como la necesidad y eficacia de esta administración en proteger la seguridad en el libre tránsito de los ciudadanos/as por los espacios públicos colindantes a los solares, justifica “los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia” de la presente ordenanza, que se estipula en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

CAPÍTULO PRIMERO: Disposiciones generales.

Artículo 1.- La presente ordenanza se dicta en virtud de lo dispuesto en el 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), el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU. Y lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 2.- 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.- A los efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de:

3.1.-Solares:

3.1.a).-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.

3.2.-Terrenos sin edificar en suelo urbano:

3.2.a).-Las superficies de terreno contenidos dentro de la delimitación del suelo urbano (S.U.), aptas para la edificación, con alineaciones y rasantes definidas en el planeamiento, aun cuando no tengan derecho a edificar, por no estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el ordenamiento jurídico aplicable o en desacuerdo con lo definido por las Normas y el Planeamiento de Desarrollo en vigor, en cuanto a planeamiento de aplicación en cada caso.

3.2.b).-Las superficies de idénticas características que las del apartado anterior y que además no son susceptibles de uso adecuado por su emplazamiento, forma irregular o reducida extensión.

Artículo 4.- Las expresiones, "vallado de solar", "vallado de terrenos sin edificar en suelo urbano", "vallado de parcela", habrán de entenderse como obra exterior de nueva planta, de naturaleza permanente o no permanente según los casos, limitada al simple cerramiento físico de "solar", "terreno sin edificar en suelo urbano" o "parcela".

Artículo 5.- El vallado de "solares", "terrenos sin edificar en suelo urbano" y "parcelas", se considera obra menor y como tales están sujetas al régimen de declaración responsable, en su caso.

Artículo 6.- Cuando el cerramiento del vallado sea colindante con vías urbanas o en lugares en que así lo requiera la seguridad o tránsito de personas, 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.



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

CAPÍTULO SEGUNDO: De la limpieza de “solares”, “terrenos sin edificar en suelo urbano”, “parcelas”, y “espacios libres de titularidad pública o privada”.

Artículo 7.- Los propietarios, o en su caso, los usuarios de los terrenos que se describen en este artículo, están obligados a mantenerlos limpios de materias vegetales, 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.

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 las Normas urbanísticas municipales, 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/o 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.- 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.- 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.

Artículo 10.- La Alcaldía, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previo informe 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.

Artículo 11.- 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



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

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 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En todo caso, en cuanto a la tramitación administrativa se tendrá en cuenta lo previsto para las ordenes de ejecución en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (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 12.- 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.

CAPITULO TERCERO: Del vallado de “solares” y “terrenos sin edificar en suelo urbano”.

Artículo 13.- 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 tres meses desde la expedición de la misma.

Artículo 14.-

14.1.-El vallado de “solares” y “terrenos sin edificar en suelo urbano” 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 mínima será de 2,80 metros.
- c) 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.
- d) El acabado de la valla hacia el exterior será enfoscado y fratasado enlucido con pintura de cal o de otro material de condiciones estéticas similares.

14.2.-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.

14.3.-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



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

cerraduras de llave o de candado o cualquier otra mecánica que solo pueda ser accionada por el propietario o usuario del terreno.

14.4.-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. Los terrenos accesorios destinados a jardines, zonas de recreo y deportivos y otros similares deberán conservarse en estado de limpieza suficiente, que garantice las condiciones de higiene y salubridad.

14.5.-El cercado y el cerramiento de “solares” y “terrenos sin edificar en suelo urbano”, deberá situarse en la alineación oficial de la calle, entendiéndose por tal la que señala a un lado y otro de la calle o vía pública 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.

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

14.7.-Los locales de planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con las condiciones señaladas en los puntos 1 y 2 de este artículo, si bien su altura será en todo caso la altura libre del local.

14.8.-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 obligatoria la actuación descrita al efecto en los puntos 1 y 2 de este artículo, previa obtención de la preceptiva licencia municipal de obras.

Artículo 15.- Si no se acordara la ejecución subsidiaria de la obra o limpieza, la Alcaldía podrá decidir la instrucción de expediente para imposición de multas coercitivas, cuya tramitación se ajustará al procedimiento establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo citada.

Esta acción coercitiva se podrá reproducir en cuantas ocasiones sucesivas sea incumplido el requerimiento de vallado o de limpieza, de conformidad con la normativa autonómica.

Artículo 16.-Aún en el supuesto de que se hubiera acordado la ejecución subsidiaria, y ésta se hubiere llevado a efecto, la Alcaldía podrá imponer sanciones con fundamento en la infracción reglamentada.

CAPÍTULO CUARTO: Del vallado de parcelas y espacios libres.

Artículo 17.- Los propietarios de “parcelas” y “espacios libres” que decidan cercar las mismas, se ajustarán escrupulosamente en su ejecución, a las determinaciones recogidas en la presente ordenanza.



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

Artículo 18.-

18.1.- Los cercados y vallas de “parcelas” y “espacios libres”, se ejecutarán con una altura de coronación máxima de dos metros (2,00 m.), estando definidos constructivamente por un zócalo de base con una altura máxima de 60 centímetros y ejecutado mediante obra de fábrica de ladrillo o bloques, mampostería o similar, debidamente revocada, y el resto de su altura hasta la máxima, formado por pilastras de fábrica o soportes piquetas metálicas galvanizadas entre las que se tenderá malla metálica adecuada o cualquier otro material que permita el paso del aire y la luz en proporción superior al 80% de la superficie en alzado de la cerca o valla.

18.2.- En las “parcelas” y “espacios libres” con frente a caminos o viales de titularidad pública o con usufructo público desde tiempo inmemorial, estén o no dotados con los servicios de infraestructura municipal de abastecimiento de agua potable, saneamiento y alumbrado público, las alineaciones de la parte más exterior de los cercados y vallas en esos frentes, deberán de situarse como mínimo a 6,00 m. (según lo establecido en la ordenanza de caminos rurales) del eje del referido camino o vial público.

18.3.- En las “parcelas” y “espacios libres” con frente a caminos o viales en los cuales estén determinados en las Normas Urbanísticas Municipales en vigor, para las cercas y vallas, retranqueos y cesiones obligatorias específicas y distintas de las reflejadas en el apartado anterior, las alineaciones de la parte más exterior de los cercados y vallas en esos frentes, deberán de situarse a la distancia allí definida.

18.4.- En las “parcelas” y “espacios libres” en las que los límites de propiedad a cercar o vallar estén definidas por los lindes con otras “parcelas”, veredas o caminos de titularidad privada y que por lo tanto no presente frentes a caminos o viales de titularidad pública o con usufructo público desde tiempo inmemorial, las alineaciones de los cercados o vallados, no vendrá impuesta por el Ayuntamiento, siendo los propietarios linderos, los que de mutuo acuerdo la establecerán en base a la aplicación del Derecho Privado que les asista.

18.5.- Cuando las “parcelas” y “espacios libres” a cercar o vallar se encuentren dentro del área de influencia o protección de viales, cauces, embalses, líneas de alta tensión, etc., cuya titularidad, gestión, conservación o mantenimiento dependa de algún Organismo Oficial distinto al Ayuntamiento de Aldea del Rey, será preceptivo acompañar a la solicitud la declaración responsable de obras y como trámite previa a su concesión, documento de autorización así como de las condiciones para ejecutar el cercado o vallado, emitido por el Organismo Oficial competente al efecto.

18.6.- El Ayuntamiento justificadamente y por necesidad de seguridad, higiene y ornato, podrá exigir asimismo que se cierren “parcelas” y “espacios libres” con frente a caminos o viales de titularidad pública o con usufructo público desde tiempo inmemorial.

18.7.- Dado que la colocación de “muretes” a modo de base sobre la que sustentarse los vallados en suelos clasificados como rústicos podría ser contrario a la legislación vigente en materia de protección de la fauna (por impedir el paso de especies como, por ejemplo, conejos, etc.), previo a su ejecución, será preceptivo informe del Servicio de Guardería Rural de este Ayuntamiento o del Servicio Forestal de la Junta de Comunidades.



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

CAPÍTULO QUINTO.-Infracciones, sanciones y régimen sancionador.

Artículo 19.- 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.

19.1.-Se consideran infracciones leves:

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

19.1.2.-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 así como para la prevención de riegos de incendios.

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

19.1.4.-No tener realizado el cerramiento de acuerdo con las condiciones establecidas en esta ordenanza.

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

19.2.-Se consideran infracciones graves:

19.2.1.-Realizar el cerramiento sin licencia municipal.

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

19.3.-Se consideran infracciones muy graves:

19.3.1.-La reincidencia en la comisión de dos faltas graves.

Artículo 20.- Con carácter general se establecen las siguientes sanciones para las infracciones leves, graves o muy graves tipificadas en esta ordenanza:

20.1.-Las infracciones leves serán sancionadas con multa de hasta 750,00 euros.

20.2.-Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 751,00 hasta 1.500,00 euros.

20.3.-Las infracciones muy graves con multa de 1.501,00 hasta 3.000,00 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 localidad, etc.

Artículo 21.- Las infracciones y sanciones a que se refiere la presente ordenanza prescribirán:

21.1.-Al año para las faltas leves.

21.2.-A los dos años para las faltas graves.



AYUNTAMIENTO ALDEA DEL REY

21.3.-A los cuatro años para las faltas 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.

Artículo 22.- 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 TRANSITORIA ÚNICA.-

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, en cuyo caso, se requerirá para que en el plazo de tres meses se proceda a ejecutar las actuaciones indicadas por los Servicios Técnicos.

DISPOSICIÓN FINAL Tercera.-

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real.

Publicación Bop: 231/011220

Publicación corrección errores: 240/151220