



**ORDENANZA REGULADORA DE
LIMPIEZA Y VALLADO DE
SOLARES, PARCELAS, FINCAS Y
RECINTOS ESPECIALES, DEL
AYUNTAMIENTO DE PEDRO
MUÑOZ**



ORDENANZA REGULADORA DE LIMPIEZA, Y VALLADO DE SOLARES, PARCELAS, FINCAS Y RECINTOS ESPECIALES, DEL AYUNTAMIENTO DE PEDRO MUÑOZ

PREÁMBULO

La deficiente situación de limpieza y vallado de solares y parcelas en el término municipal tiene gran transcendencia pública, como se demuestra por los múltiples escritos que se formulan al Ayuntamiento reclamando la actuación municipal en esta materia. La falta de limpieza y vallado de solares y parcelas, o malas condiciones en otros, pone en riesgo la integridad física de personas que pueden verse afectadas por lesiones, cortes o caídas al vacío cuando existen perforaciones a cielo abierto, así como el hecho de que determinados solares pueden ser usados por los más jóvenes como espacios de juego y recreo sin la más mínima salubridad y seguridad. Todo esto determina además, focos de acumulación de basuras y vegetación espontánea con la consiguiente aparición de roedores e incremento de malos olores, así como la posibilidad de incendios y la constitución de focos de infección de efectos muy negativos, tanto para la seguridad de las personas, la salubridad e higiene públicas y el ornato de la ciudad.

A la vista de las circunstancias descritas se hace necesaria una intervención municipal 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, el cual constituye 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.

CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales

Artículo 1. Base Legal

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.

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 2. Definiciones

A los efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de:

Solar: Las superficies de terreno en suelo urbano aptas para su edificación y/o con derecho a edificar por estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el ordenamiento jurídico aplicable.

Parcela: Las superficies de terreno sea cual sea su clasificación urbanística que se sitúen dentro del término municipal de Pedro Muñoz.

Espacios libres: Las superficies de terreno ocupadas por servicios urbanísticos e instalaciones urbanas, etc., así como espacios libres ajardinados (plazas y jardines), áreas de recreo y juego de niños, áreas peatonales, etc., sea su titularidad pública o privada.

Recinto: Porción de parcela que contiene un elemento singular claramente delimitable.



Las expresiones, vallado de solar, vallado de parcela, habrán de entenderse como obra sobre rasante de nueva planta, de naturaleza permanente o temporal según los casos, limitada al simple cerramiento físico de solar, o parcela o elemento que impida el acceso al interior del recinto.

Artículo 3. Obligaciones de la propiedad. Seguridad, Salubridad y Ornato

Los propietarios, o en su caso el responsable legal de construcciones, edificios, fincas, solares, pozos, norias, sondeos, balsas etc. dentro del término municipal de Pedro Muñoz tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con las limitaciones establecidas legalmente.

Artículo 4. Autorizaciones municipales

El vallado de solares, parcelas y elementos están sujetos a obtención previa de licencia de obra con consideración de menor.

La limpieza de solares parcelas y elementos estará sujeta a la normativa vigente en materia de Gestión de Residuos, obtención de licencia de obra con consideración de menor y prestación de fianza según normativa

Estas autorizaciones a obtener no suplen las otras que por razón de competencia de otras administraciones deban obtenerse para ejecutar la acción pretendida

CAPÍTULO SEGUNDO. De la limpieza de solares y parcelas

Artículo 5. Obligaciones de la propiedad. Seguridad, Salubridad y Ornato en suelo urbano y asimilable

Respecto a los solares y parcelas de suelo urbano y asimilables por ubicación y entorno, están obligados a su limpieza periódica y manteniéndolos libres de escombros, hierba o vegetación de crecimiento espontáneo que pueda suponer un riesgo para la seguridad y salubridad ciudadana; asimismo deben proceder, en caso de que así lo determine el Ayuntamiento, a su limpieza, desratización, desinsectación y desinfección por empresa autorizada.



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 los casos que el Ayuntamiento considere necesario por razón de salubridad.

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 6. Condiciones de acopios en solares, parcelas y fincas

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.

Para el acopio de materiales en solares, parcelas asimilables y fincas, deberá obtenerse autorización municipal que acredite que las condiciones de las fincas son aptas para el acopio del material pretendido, debiendo evitar la filtración libre de elementos nocivos medioambientalmente o que causen molestias al entorno conforme a su naturaleza

Artículo 7. Intervención de control de la Administración Local

El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previo informe de los Servicios Técnicos, dictará resolución señalando las deficiencias existentes en los solares o parcelas, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución.

Una vez que adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo por el que se ordenen las actuaciones a ejecutar, el Alcalde 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 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.

La imposición de sanciones a los responsables de arrojar residuos 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.

En caso de emergencia derivada de circunstancias de salubridad o seguridad, incompatibles con el tránsito ordinario, el Ayuntamiento podrá realizar directamente la operación de limpieza que fuese necesario, imputándole el coste al propietario de la finca.

CAPÍTULO TERCERO. Vallados y Cerramiento

SECCIÓN PRIMERA. Solares y Parcelas en Suelo Urbano o similares

Artículo 8. Obligación de los propietarios

Los propietarios de solares o usuarios que asuman tal obligación, por condiciones de seguridad, 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 transcurridos tres meses desde la expedición de la misma.

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.



Artículo 9. Vallados de solares Condiciones generales

El vallado de solares se ajustará a las siguientes condiciones:

Todo solar deberá estar vallado con elementos de obra o cerrajería, sólidos y seguros y con acceso desde la vía pública.

La altura mínima del vallado deberá ser doscientos ochenta centímetros en cualquiera de sus puntos.

Todo el vallado ocupará la parte privativa del suelo, no pudiendo sobresalir ningún elemento ni ocuparse la vía pública en el recorrido de apertura de las puertas de acceso.

Se prohíbe el uso de elementos punzantes en todo cerramiento en su cara colindante con la vía pública y remate superior.

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.

En aras al ornato, estética y embellecimiento de la ciudad, el Ayuntamiento con cargo a los presupuestos municipales, podrá decorar la valla de cerramiento con pinturas, dibujos o trampantojos, sin que esto suponga costo alguno para el titular del solar y previo consentimiento por escrito del propietario.

Artículo 10. Cerramiento de Locales Comerciales y similares

Los bajos de las edificaciones existentes (bajos comerciales o similares) deberán cumplir las condiciones descritas para los solares, adaptando las dimensiones mínimas y condiciones a las características físicas del local.

Artículo 11. Cerramiento Derivados de demoliciones

Cuando se produzca el derribo de cualquier edificio o construcción con fachada a la vía pública, será obligatoria la actuación de vallado descrita anteriormente, independientemente de cuándo se prevea ejecutar nuevas construcciones.



Deberán reponerse los cableados de suministro de servicios telefónicos, eléctrico y similares que existieran previo a la demolición sobre el nuevo cerramiento, que deberá ser suficiente para las normativas particulares de las compañías suministradoras, prestando fianza el solicitante de autorización de la obra que obliga a ejecutar del retranqueo para asegurar la reposición del mismo, eliminación de los elementos provisionales y reposición del dominio público a estado original. Esta fianza se calculará por los Servicios Municipales en función de las características de cada caso, siendo motivo de no concesión de licencias de primera ocupación la falta de reposición de los cableados. Retirada y reparación del dominio público.

Artículo 12. Cerramiento Derivados de demoliciones

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.

SECCIÓN SEGUNDA. Cerramiento de Fincas y elementos singulares en suelo rustico

Artículo 13. Vallados de Fincas en suelo rústico

Solo se admiten vallados enteramente metálicos que podrán opacarse con elementos vegetales y deberán respetar las distancias a los caminos públicos de SEIS METROS AL EJE físico del camino visible, pudiendo el Ayuntamiento razonar una distancia mayor por razón de las características del entorno de la parcela a vallar.

La línea alienación de cerramiento será marcada físicamente en el terreno por personal del Servicio de Guardería.

Se prohíbe el uso de elementos punzantes en todo cerramiento en su cara colindante a vía pública y remate superior.

En el caso de contar con informe favorable del organismo autonómico competente en la materia, se aceptarán cerramientos de obra con una limitación de altura de un metro desde cada punto del terreno.



Artículo 14. Vallados de Recintos

Los recintos que requieran ser vallados por razones de seguridad (pozos, norias, sondeos, rebajes etc.) deberán respetar las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior salvo en lo referente a las distancia a eje de camino siendo resuelto cada caso por resolución expresa del Ayuntamiento a informe del Servicio de guardería

CAPÍTULO CUARTO. Infracciones y régimen sancionador

Artículo 15. Calificación de las 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:

- 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.
- 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.
- El incumplimiento de realizar las labores adecuadas para la desinsectación y desratización del inmueble.
- No tener realizado el cerramiento de acuerdo con las condiciones establecidas en esta ordenanza.
- La ejecución defectuosa de los cerramientos o sin ajustarse a la licencia concedida.



Se consideran infracciones graves:

- Realizar el cerramiento sin licencia municipal.
- 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.

Se consideran infracciones muy graves:

- La reincidencia en la comisión de faltas graves.

Artículo 16. Sanciones

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

- Las infracciones leves serán sancionadas con multa de hasta 600 euros.
- Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 601 hasta 3.000 euros.
- Las infracciones muy graves con multa de 3.001 hasta 6.000 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 17. Períodos de prescripción

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

- Al año para las faltas leves.



- A los dos años para las faltas graves.
- 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 adquiriera firmeza la resolución administrativa que la imponga.

Artículo 18. Consignaciones presupuestarios por razón de la Ordenanza

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.

Artículo único.- 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.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Uno.- Esta ordenanza traspone y sustituye el capítulo III del Título Tercero.- **del Vallado y limpieza de solares y parcelas en suelo urbano** de la ordenanza municipal de Medio Ambiente del Término Municipal de Pedro Muñoz. (Aprobada por Acuerdo Plenario de 26/04/2001, publicada en el BOP número 61 de 23 de mayo de 2001. Modificada por Acuerdo



**AYUNTAMIENTO DE
PEDRO MUÑOZ**

**Aprobado por el Pleno: 26/Agosto/2020.
Publicación B.O.P.: N°202 de1/Octubre/2020.
Entrada en vigor:12/Noviembre/2020**

de Pleno del Ayuntamiento de 28 de mayo de 2009, cuya publicación se efectuó en el BOP número. 99, de 19 de agosto de 2009.)

Dos.- A la entrada en vigor de la presente ordenanza, quedan derogadas todas la ordenanzas municipales (o sus artículos) que se refieran al cerramiento de solares, parcelas, espacios libres y terrenos sin edificar en suelo urbano y/o rústico.

DISPOSICIÓN FINAL.

El presente reglamento será objeto de publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad, entrando en vigor, una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.