



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

☎ 949 88 75 72



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL
Directora: Bárbara García Torijano

BOP de Guadalajara, nº. 230, fecha: jueves, 03 de Diciembre de 2020

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE TORIJA

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE TERRENOS

3237

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de vallado y limpieza de terrenos, 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.

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE TERRENOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Fundamento y Ámbito de Aplicación

La presente Ordenanza se dicta en ejercicio de las facultades previstas en 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.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 51 y 137 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los propietarios de terrenos, tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza es el siguiente:

1. - Limpieza de terrenos: El suelo que no tenga la consideración de suelo rústico. También será de aplicación al suelo rústico que sea inmediatamente colindante con otra clase de suelo.
2. - Vallado de terrenos: El suelo que no tenga la consideración de suelo rústico.

CAPÍTULO II. LIMPIEZA DE TERRENOS

ARTÍCULO 7. Obligación de Limpieza y prohibición de depósito de residuos.

1. - Los terrenos 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. Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que deposita los desperdicios y basuras a los solares, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.
2. - Está prohibido terminantemente depositar en los terrenos basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores y en general desperdicios de cualquier clase.

ARTÍCULO 10. Condiciones para la limpieza de los terrenos

Las condiciones para la limpieza de los terrenos son las siguientes:

1. - Las operaciones de limpieza y desbroce de los terrenos no podrá realizarse mediante quemas.
2. - La aplicación de productos fitosanitarios sólo podrá realizarse por usuarios profesionales previo el asesoramiento sobre la gestión integrada de plagas y la suscripción de un contrato conforme al artículo 41.2.c) de la Ley 43/2002, de 20 de noviembre, de Sanidad Vegetal, entre el propietario y el usuario profesional o empresa que realice el tratamiento.
3. - Los residuos generados por las operaciones de limpieza no podrán depositarse en los contenedores de residuos sólidos del municipio,



debiéndose entregar al Ayuntamiento en el punto limpio municipal.

CAPÍTULO III. VALLADO DE TERRENOS

ARTÍCULO 5. Definición de Vallado

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

ARTÍCULO 11. Obligación de Vallar

1. Al objeto de impedir el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los solares. Para el resto de los terrenos será obligatorio su vallado, cuando quede acreditado el depósito sistemático de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general
2. La obligación de vallado 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.
3. 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. La reposición, cualquiera que fuere su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente ordenanza.
4. El Ayuntamiento podrá permitir la ausencia de vallado en los casos en que, transitoriamente, los terrenos se destinen a esparcimiento o funciones de interés público.

ARTÍCULO 15. Características del Vallado

A. Solares

1. 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.
2. Se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.
3. Las altura y aspecto formal del vallado se ajustará en todo momento a lo dispuesto en el Plan de Ordenación Municipal. En el momento de aprobación de esta norma la altura del vallado es de 2, 20 metros de



altura de bloque resistente cara vista acorde con las condiciones estéticas de los edificios colindantes. En el caso de solares en entornos de edificios catalogados las condiciones del vallado serán informadas por la Consejería de Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha.

4. Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.
5. En todo caso, las características que deban reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso.

B. Terrenos que no tengan la condición de solares:

En los terrenos clasificados por el Planeamiento General como suelo no urbanizable y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que les afecte, únicamente se permitirán cerramientos mediante alambrada o vegetales, con una altura de 2,20 metros medida desde la rasante del terreno.

Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y situación en el entorno del casco urbano, 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, vallados opacos provisionales hasta su edificación. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa, y bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad. 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 16. Autorización del vallado

1. Los vallados estarán sujetos a la obtención de la preceptiva licencia urbanística.
2. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos y recibirá la tramitación prevista en la Ordenanza reguladora de los procedimientos de tramitación y control de actuaciones urbanísticas y de actividades.

CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE LIMPIAR Y/O VALLAR LOS TERRENOS.

ARTÍCULO 17. Orden de ejecución

El procedimiento para dictar una orden de ejecución es el siguiente

1. Los expedientes para la ordenación de limpieza y/o vallado total o parcial de



terrenos podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, una vez constatado el incumplimiento del deber de limpieza y/o vallado.

2. Iniciado el expediente, por el Alcalde se dictará propuesta de orden de ejecución, que deberá ser sometida al trámite de audiencia a los interesados para que estos, en un plazo de quince días, puedan presentar cuantas alegaciones, documentos y justificaciones estimen convenientes a su derecho.
3. A la vista de las alegaciones y documentos que se aporten al procedimiento, el Alcalde resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

La orden de ejecución deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a. Identificación y descripción del motivo o motivos que justifiquen la adopción de la orden de ejecución.
 - b. Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución y coste aproximado, según informe suscrito por técnico competente que se adjuntará a la orden o se incorporará al texto de la misma.
 - c. Plazo previsto para su ejecución, con indicación del inicio de las operaciones y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa previstos en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común por parte de la Administración.
 - d. En su caso, requerimiento para presentar, previamente al comienzo de las operaciones, el correspondiente proyecto o proyectos suscritos por técnico competente, cuando sean exigidos por la normativa aplicable para la realización de las actuaciones.
4. La resolución en la que se ordene la ejecución de las obras necesarias se notificará al propietario con indicación de los recursos pertinentes. La resolución que será inmediatamente ejecutiva en el plazo de seis meses.
 5. Finalmente, dictada la orden de ejecución, se remitirá al Registro de la Propiedad a fin de que se haga constar, mediante nota marginal, la afección real del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación.
 6. La orden de ejecución supone la concesión de la autorización para realizar la actividad ordenada.
 7. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución en el plazo concedido habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas de ejecución forzosa:
 - Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber normal de conservación, que podrá ser recaudado por la vía de apremio.
 - Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas, según informe técnico.

ARTÍCULO 20. Multas coercitivas

1. - Régimen de las multas coercitivas para exigir el cumplimiento del deber de



limpiar y/o vallar:

1. La utilización de las multas coercitivas es una decisión discrecional del Ayuntamiento, que puede optar desde un primer momento por la ejecución subsidiaria. Si se decide acudir a las multas coercitivas, ante el incumplimiento del deber de limpiar y/o vallar, no será obligatorio imponer el número máximo de multas coercitivas permitidas antes de utilizar otros medios, sino que en cualquier momento puede desistir de esta vía y acudir a la ejecución subsidiaria.
2. Al no ser sanciones, son perfectamente compatibles con la imposición de una auténtica sanción, sea esta una multa u otra medida restrictiva de derechos prevista en la Leyes, es decir, no les resulta aplicable el principio de non bis in idem.
2. El procedimiento para la imposición de multas coercitivas será el siguiente:
 1. Comprobado el incumplimiento de la orden de ejecución, se incoará expediente de imposición de multa coercitiva, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. En la resolución de incoación de expediente de imposición de multa coercitiva la Alcaldía apercibirá al propietario del bien de que si no ejecuta la orden en el nuevo plazo, transcurrido el tiempo marcado se procederá a ejecutarlas subsidiariamente por el Ayuntamiento.
 2. Esta resolución será notificada al interesado al objeto de dar audiencia.
 3. Transcurrido el plazo de audiencia, por Decreto de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se acordarán las multas coercitivas.

ARTÍCULO 21. Ejecución Subsidiaria

El procedimiento para llevar a cabo la ejecución subsidiaria es el siguiente:

1. Comprobada el incumplimiento de la orden de ejecución la Alcaldía podrá resolver la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, ya sea de manera directa o por medio de un tercero. Esta resolución será notificada al interesado al objeto de dar audiencia.
2. Transcurrido el plazo de audiencia, por Decreto de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenara, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza y/ o vallado.
3. El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa, sin que sea estrictamente necesario, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente ordenanza, consultar antes de realizar la adjudicación a tres empresas, si ello es posible, capacitadas para la ejecución de las obras u operaciones. 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.
4. Realizadas las actuaciones materiales por parte del Ayuntamiento se valorarán los gastos realizados, se aprobará la cuenta correspondiente y se



procederá al requerimiento para su pago, notificándose al interesado. Si tras el requerimiento del pago de los gastos no se produce el mismo, deberá comenzar el expediente de recaudación en vía de apremio.

ARTÍCULO 19. Régimen sancionador

a. Las infracciones a las ordenanzas locales se clasificarán en muy graves, graves y leves:

a. El incumplimiento del deber de mantener limpios los solares y/ o vallado será considerado como infracción muy grave cuando concurra algunas de las siguientes circunstancias:

- Una perturbación relevante de la convivencia que afecte de manera grave, inmediata y directa a la tranquilidad o al ejercicio de derechos legítimos de otras personas, al normal desarrollo de actividades de toda clase conformes con la normativa aplicable o a la salubridad u ornato públicos, siempre que se trate de conductas no subsumibles en los tipos previstos en la Sección 2ª del Capítulo V de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de Protección de la Seguridad Ciudadana.
- El impedimento del uso de un servicio público por otra u otras personas con derecho a su utilización.
- El impedimento o la grave y relevante obstrucción al normal funcionamiento de un servicio público.
- Los actos de deterioro grave y relevante de equipamientos, infraestructuras, instalaciones o elementos de un servicio público.
- El impedimento del uso de un espacio público por otra u otras personas con derecho a su utilización.
- Los actos de deterioro grave y relevante de espacios públicos o de cualquiera de sus instalaciones y elementos, sean muebles o inmuebles, no derivados de alteraciones de la seguridad ciudadana.

b. El incumplimiento del deber de mantener limpios los solares y/ o vallado será considerado como una infracción grave cuando suponga alguna de las siguientes circunstancias:

- Una perturbación de la convivencia que afecte al a la tranquilidad o al ejercicio de derechos legítimos de otras personas, al normal desarrollo de actividades de toda clase conformes con la normativa aplicable o a la salubridad u ornato públicos, siempre que se trate de conductas no subsumibles en los tipos previstos en la Sección 2ª del Capítulo V de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de Protección de la Seguridad Ciudadana.
- La obstrucción al normal funcionamiento de un servicio público.
- Los actos de deterioro de equipamientos, infraestructuras, instalaciones o elementos de un servicio público.
- Los actos de deterioro de espacios públicos o de cualquiera



de sus instalaciones y elementos, sean muebles o inmuebles, no derivados de alteraciones de la seguridad ciudadana.

- c. El incumplimiento del deber de mantener limpios los solares y/ o vallado será considerado como una infracción leve cuando no se de alguna de las circunstancias para considerarla grave o muy grave.

2. Las multas por las infracciones descritas en el apartado anterior ascenderán a las siguientes cuantías:

- Infracciones muy graves: hasta 3.000 euros.
- Infracciones graves: hasta 1.500 euros.
- Infracciones leves: hasta 750 euros.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra la Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Torija a 27 de noviembre de 2020. El Alcalde, Rubén García Ortega