



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE QUINTANAR DE LA ORDEN

Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora de la limpieza y vallado de solares de Quintanar de la Orden.

Habiendo concluido el plazo de exposición pública por espacio de treinta días hábiles del acuerdo de aprobación provisional de la Ordenanza reguladora de la limpieza y vallado de solares de Quintanar de la Orden, adoptado por el pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día 28 de septiembre de 2023 y publicado en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo número 191, de fecha 5 de octubre de 2023, y no habiendo sido presentada reclamación alguna contra el mismo, se entiende elevado automáticamente a definitivo sin necesidad de nuevo acuerdo plenario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, 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.

Se procede a la publicación del texto definitivo en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo.

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES

PREÁMBULO

Todos, ciudadanos y representantes municipales, debemos ser conscientes de la necesaria limpieza de solares y vallados de nuestro pueblo, con el fin de garantizar la seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigibles tanto a solares, obras y parcelas en general, contribuyendo de esta forma a mejorar la convivencia ciudadana.

Es conocida por todos los ciudadanos la situación de deficiente limpieza y ornato público que se genera en algunos solares y parcelas sin edificar, por la inactividad de sus propietarios.

La preocupación de la ciudadanía se hace notar por los escritos que se formulan al Ayuntamiento reclamando la actuación municipal en esta materia. Ciudadanos muy preocupados porque en el periodo estival puedan producirse también incendios por la acumulación de maleza seca, que pudieran afectar a las propiedades colindantes. A este respecto hay que recordar la responsabilidad jurídica en que incurrirían los propietarios, además de los gastos de los servicios públicos y municipales.

La imagen que nuestro pueblo presenta, conforme pasa el tiempo es de un acusado deterioro debido al abandono de casas cerradas e inhabitadas en lo que fundamentalmente constituyó el casco urbano hasta los años 60.

Si a esta situación, a la que en su momento habrá de prestarse también una atención específica sumamos la que proviene, en parte, del lamentable estado en que se encuentran determinados solares, terrenos y construcciones, con vallados inexistentes o en malas condiciones y con operaciones necesarias en orden a su conservación y ornato, todo ello determina la aparición de auténticos basureros con el consiguiente incremento de malos olores y la constitución de focos de infección con efectos muy perniciosos en el orden higiénico sanitario y estético de Quintanar.

A la vista del panorama descrito se hace necesario una intervención municipal encuadrada en la disciplina urbanística mediante la creación de un instrumento jurídico, de aplicación general en el término municipal y en uso de la potestad reglamentaria y de autoorganización atribuida a los municipios por el artículo 4.1.a de la Ley de Bases de Régimen Local (L.B.R.L.); instrumento que emerge en forma de ordenanza y Bandos para su ejecución con el ánimo de mejorar ostensiblemente el grado de limpieza de nuestro pueblo y en respuesta a la preocupación ciudadana en la materia.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. Base legal

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por la L.O.T.A.U., en relación con lo preceptuado en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978.

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 solos efectos de esta Ordenanza tendrán la consideración de solares:

- Las superficies de suelo urbano aptas para la edificación por estar urbanizadas conforme a lo preceptuado por la L.O.T.A.U.
- Las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no sean susceptibles de uso.

**Artículo 4**

Por vallado de solar ha de entenderse obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, limitada al simple cerramiento físico del solar, sin perjuicio de que el interesado pueda realizar el cerramiento mediante obras de carácter permanente.

La obligación de los propietarios afectará especialmente a aquellas ubicaciones que se encuentren en zona comercial y/o de pública concurrencia, así como aquellos que den prestancia al municipio.

CAPÍTULO II. De la limpieza de solares**Artículo 5**

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelas, las obras y las instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 6

Queda prohibido arrojar basuras o residuos sólidos en solares y espacios libres de propiedad pública o privada.

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.

Artículo 7

1. Los propietarios de solares deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedándoles prohibido mantener en ellos basuras, residuos sólidos urbanos o escombros. Se considera, entre otras, como condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, la limpieza de la vegetación al objeto de impedir o disminuir los peligros y perjuicios a los colindantes.

2. Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de un solar y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquella que tenga el dominio directo.

3. 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 8

1. El Alcalde, 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, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución que no podrá ser superior a dos meses.

2. Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las medidas precisas, el Alcalde ordenará la iniciación del expediente sancionador, tramitándose conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con imposición de multa que será de 750,00 €. En la resolución, además, se requerirá al propietario o a su administrador para que proceda 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.

CAPÍTULO III. Del vallado de solares**Artículo 9. Obligación de los propietarios**

Los propietarios de solares en suelo urbano, o usuarios que asuman tal obligación, deberán mantenerlos debidamente vallados, por condiciones de seguridad, salubridad y ornato público 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 10. Características del vallado

Para que un solar se considere vallado, a los efectos de la presente Ordenanza, se requiere que la valla reúna las siguientes características:

1. Se extenderá a lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de alineación de la vía pública definida para tal finalidad en el plan urbanístico vigente y/o la continuación de la línea de fachada de las propiedades colindantes a un lado y a otro del solar a vallar.



2. Deberá efectuarse con muro fábrica, de ladrillo o similar, enfoscada y fratasado con mortero de cemento, pintada al exterior con pintura blanca, pintura de cal, o de otro material de condiciones estéticas similares (ver Anexo I). Como recomendación, y en pro del ornato y la durabilidad del muro de fábrica, se propone la ejecución de cubremuros con teja cerámica, a modo de albardilla y vierteaguas.

3. La altura mínima del vallado deberá ser de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

4. Deberá disponer de una puerta de acceso al solar, sin ocupar la vía pública en el recorrido de apertura y de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.

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

En todo caso, las características que deban reunir los materiales empleados en la construcción del vallado serán sólidos y seguros, tales que garanticen su estabilidad y conservación en estado decoroso.

En aras al ornato, estética y embellecimiento de nuestro pueblo, 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.

Excepcionalmente, podrá eximirse de la obligación del vallado regulado en esta ordenanza previa solicitud, procediendo a su realización mediante otro tipo de cerramiento, debiendo respetar la altura mínima de dos metros.

Artículo 11 Licencia para vallar.

El vallado de solares se considerará obra menor y está sujeto a previa licencia.

Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos mediante declaración responsable de obras.

La solicitud de la licencia deberá ir acompañada de los documentos necesarios y recibirá la tramitación correspondiente.

Artículo 12 Reposición del vallado

Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos, haya sido objeto de demolición total o parcial, o aun existiendo vallado no se adapte a la descripción de la presente Ordenanza en el momento de su publicación.

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

Artículo 13. Cerramientos derivados de demoliciones

Cuando se produzca el derribo de cualquier edificio o construcción con fachada a la vía pública, será obligatoria la actuación del vallado conforme a lo descrito anteriormente en el artículo 10 de esta Ordenanza en los 30 días siguientes a la demolición.

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.

Será motivo de no concesión de licencias de primera ocupación la falta de reposición de los cableados y demás suministros, así como la retirada de ocupación y reparación del dominio público.

Se realizará valoración de depósito de fianza que debe constituir el solicitante para la concesión de la licencia de demolición conforme a la medición valorada de las partidas necesarias para la ejecución del vallado correspondiente, según presupuesto de mercado, y proporcionalmente a la longitud a ejecutar. Esta fianza se calculará por los servicios municipales.

En el caso de demoliciones previas a nuevas construcciones, estas deberán comenzar en los 30 días inmediatamente después del derribo o demolición.

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. Vallados con vegetación

Al objeto de conseguir la libre circulación de los viandantes, en el caso de vallados ejecutados en combinación de elementos de muro de fábrica, cerrajería y/o vegetación, dicha vegetación no podrá sobresalir de la alineación de fachada ni ocupar la proyección vertical de la vía pública.

Artículo 16

1. El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución del vallado de un solar, indicando en la resolución los requisitos y plazo de ejecución, previo informe de los servicios técnicos y oído el propietario.



2. La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada.
3. Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las obras, se procederá conforme a lo previsto en el artículo 8 de esta Ordenanza.

Artículo 17

Quedarán exceptuados del vallado los terrenos que sean susceptibles de uso de interés público o social, bien sea de propiedad pública o privada, previo acuerdo entre la propiedad y el Ayuntamiento.

CAPÍTULO IV. De la instalación provisional de postes en la vía pública

Artículo 18

a) La instalación provisional de postes solo podrá autorizarse siempre que sea necesario para llevar a efecto, en las debidas condiciones de seguridad, las obras de demolición o reforma de cualquier edificación por la que discorra grapado por su fachada alguna instalación de cableado eléctrico y/o telefónico.

b) Una vez finalizadas las obras de derribo, se deberá proceder en el plazo máximo de 30 días contados a partir de la terminación de las obras, a la instalación del cableado mediante grapado al nuevo cerramiento de vallado a ejecutar y a la retirada de los postes o bien a la realización de su canalización subterránea.

c) Para garantizar la correcta reposición del pavimento afectado por la retirada de los postes y en aplicación del apartado 4.1).h) del artículo 31 del Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se deberá requerir la prestación de una fianza por importe a determinar según informe técnico, que será devuelta previo informe favorable de los servicios técnico municipales, pudiendo presentar dicha garantía en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

CAPÍTULO V. Cerramiento de fincas y elementos singulares en suelo rústico

Artículo 19. 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 de alineación de cerramiento será marcada físicamente en el terreno por los servicios municipales.

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 (1m) en cualquiera de sus puntos, pudiendo completar el vallado con elementos metálicos de cerrajería.

CAPÍTULO VI. Infracciones y régimen sancionador

Artículo 20. 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:

- 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.
- 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 21. 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 750,00 euros.
- Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 751,00 hasta 3.000,00 euros.
- Las infracciones muy graves con multa de 3.001,00 hasta 6.000,00 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 del municipio, etc.

Artículo 22. Períodos de prescripción

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

Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses; las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año

CAPÍTULO VII. Recursos

Artículo 23

Contra las resoluciones de la Alcaldía cabe interponer recurso de reposición conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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, la estética y ornato, validen o impongan medidas correctoras de adaptación a la presente Ordenanza.

En consecuencia con el carácter de esta disposición, para aquellos solares que presenten algún tipo de vallado o cerramiento que difiera con las especificaciones técnicas aquí expuestas se establece un periodo de 12 meses desde la aprobación de esta ordenanza durante el cual los propietarios podrán solicitar la exención del pago del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Uno.

Esta ordenanza deroga la Ordenanza municipal anterior reguladora de la limpieza y vallado de solares de Quintanar de la Orden publicada en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo número 122, de fecha 29 de mayo de 2003, modificada mediante publicaciones en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo números 196 y 233, de 26 de agosto de 2004 y 11 de diciembre de 2017 respectivamente.

Dos.

A la entrada en vigor de la presente Ordenanza quedan derogadas todas las Ordenanzas municipales (o sus artículos) que se refieran a la limpieza y cerramiento de solares, parcelas, espacios libres y terrenos sin edificar en suelo urbano y/o rústico.

Contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, 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.

Quintanar de la Orden, 24 de enero de 2024.–El Alcalde, Pablo Nieto Toldos.

N.º I.-414