



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE CIRUELOS

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 del vallado de solares, ornato de construcciones y limpieza de solares y parcelas de Ciruelos, 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 DEL ORNATO DE CONSTRUCCIONES Y VALLADO Y LIMPIEZA DE SOLARES Y PARCELAS DE CIRUELOS

Título I - Marco normativo

Artículo 1. Fundamentación legal.

La presente Ordenanza se aprueba en virtud de las facultades concedidas por el artículo 84.1.a) de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de Bases del Régimen Local y el artículo 55 Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes de Régimen Local, en relación con lo preceptuado en el artículo 176 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero y de 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 de abril de 2011.

Título II - Objeto

Artículo 2. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones de limpieza, desbroce, mantenimiento y vallado de los solares y parcelas del municipio, tengan o no instalaciones, construcciones o edificaciones.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza será el núcleo urbano del municipio de Ciruelos, quedando sujetos a ella todos los solares del municipio.

Es fundamento de la misma proteger la salubridad pública, evitando situaciones que conlleven riesgo para la salud o la integridad de los ciudadanos.

A los efectos de esta Ordenanza y de conformidad con lo establecido en la Disposición Preliminar del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, se entenderá por:

–Solar: la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional.

4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

–Parcela: El suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística. Cuando no se establezca expresamente otra cosa, el suelo comprende tanto la rasante como el vuelo y el subsuelo.

–Finca: La unidad de suelo o de edificación, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo, a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

–Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados (artículo 74 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

–Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana (artículo 74 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre).

**Artículo 3. Sujetos obligados.**

La presente Ordenanza es de obligado cumplimiento para todas las personas, tanto físicas como jurídicas, que sean propietarios por cualquier título de solares y parcelas dentro del término municipal de Ciruelos.

Título III - Limpieza de solares y parcelas**Artículo 4. Obligación de limpieza de los solares y parcelas.**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 137, 176 y siguientes del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, en relación con los artículos 71 y siguientes del Decreto 34/2011, de 26 de abril, 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, los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos.

Los propietarios deberán mantener las parcelas, solares y terrenos debidamente 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, con eliminación de capa vegetal y de aquellos materiales inflamables o susceptibles de provocar incendios, debiendo además velar por la recogida y eliminación de dichos restos y materiales.

Igualmente se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes.

En los solares, se encauzarán las aguas que se puedan generar hacia un punto de recogida dentro de los mismos, para posteriormente conectarlos a la red de saneamiento municipal y así evitar embalsamientos o encharcamientos de agua que puedan ser peligrosos y transmitir humedades a los vecinos colindantes.

La limpieza de solares y parcelas se realizará de forma periódica, así como su desratización y/o desinfección.

Igualmente, los solares y parcelas deben permanecer limpios de desperdicios, basuras, residuos sólidos urbanos, escombros o materiales de desecho en condiciones de higiene, seguridad y ornato.

Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas y restos vegetales no podrán realizarse mediante quemas en períodos no autorizados.

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares únicamente deberán ser comunicadas a la Alcaldía-Presidencia antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

Artículo 5. Prohibición de arrojar residuos.

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares, basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase.

Se prohíbe verter cualquier tipo de residuo en los solares y parcelas situados en todo el término municipal, salvo en los espacios expresamente autorizados para depósito o reciclaje, como puedan ser los puntos limpios ecoparque y conforme a las normas que rigen estas instalaciones.

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares, parcelas y terrenos, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza y a mantenerlo en las debidas condiciones de salubridad y ornato.

Igualmente, sin perjuicio de las acciones que correspondan conforme a derecho de los dueños de los solares y parcelas contra los infractores, los propietarios serán sancionados por el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en la presente Ordenanza.

Título IV - Vallado de solares y parcelas**Artículo 6. Obligación de vallar los solares y las parcelas.**

Los propietarios de solares y parcelas que estén en suelo urbano, al objeto de impedir el vertido de residuos, basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general en estos, impedir el libre paso de personas, en casos en que suponga un peligro para las personas, riesgo de incendio, o por motivos de ornato y decoro público, previo informe justificativo de los servicios técnicos municipales, tendrán la obligación de proceder al vallado de las mismas o, en su caso, a la reposición de la valla.

Todas las parcelas y solares que provengan de una demolición en el casco urbano tendrán la obligación de estar valladas. Se podrá eximir de la obligación de vallado a los propietarios de aquellos solares que, por sus características especiales de situación y utilización, no sea aconsejable su cerramiento.

Dicha obligación 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.

Artículo 7. Características del vallado.

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

Las características del vallado vienen pormenorizadas en el presente artículo en función de la clasificación del suelo, que, en términos generales, han de cumplir lo siguiente:

a) Se extenderá a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.

b) El vallado será resuelto mediante una solución constructiva que garantice la estabilidad y la seguridad de los viandantes, sujeta a los caracteres urbanísticos fijados en las normas urbanísticas municipales.

c) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.

d) 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.

No obstante, las características de este tipo de cerramientos podrán ser redefinidas, mediante criterio e informe de los servicios técnicos municipales, en aquellos casos que presenten una especial singularidad motivada por su situación y/o las peculiaridades ambientales y/o estéticas del entorno.

7.1. Características del vallado en suelo urbano.

7.1.1. Cerramiento y vallado de solares y parcelas destinados a edificación entre medianeras y alineados a vial.

7.1.1.1. Solares o parcelas entre edificaciones colindantes existentes:**a) Altura:**

Con carácter general, mínima de 2,00 m, siendo la máxima de 3,00 m, sin superar en ningún caso la media de las alturas de las plantas bajas colindantes por ambos lados.

Para el caso de calles y linderos con pendiente, el vallado se dividirá en tramos, con una altura máxima de 3,50 m, y una altura en el punto medio de cada tramo de 3,00 m, sin que en los encuentros con las edificaciones colindantes se supere la altura de las plantas bajas existentes en cada lado.

b) Composición:

Será ciego en su totalidad, ejecutado con fábrica de obra (ladrillos, bloques...), debiendo quedar garantizada su estabilidad mediante pilas y su conservación en estado decoroso.

En todo caso, y con el objeto de evitar excesos de humedad y encharcamientos que puedan afectar a inmuebles vecinos, el cerramiento o vallado no podrá constituir impedimento para una correcta y rápida evacuación de aguas pluviales hacia la vía pública. Alternativamente se podrá buscar una solución interior para recogida de aguas pluviales y su posterior conexión a la red de saneamiento municipal.

Asimismo, las pendientes y tratamientos de la superficie de los solares y parcelas deberán ser los adecuados para facilitar dicha escorrentía.

c) Acabado:

Se realizará con revestimiento continuo de enfoscado con mortero de cemento o tratamiento equivalente, pintado en color adecuado al entorno, (pudiendo establecerse mediante Informe Técnico Municipal).

d) Acceso:

Se dejará una puerta metálica de acceso, que habrá de ser opaca y de una anchura suficiente que permita el paso para el mantenimiento y limpieza del solar o parcela.

e) Resto de linderos:

Deberán estar igualmente cerrados si las propiedades colindantes están sin edificar, bien con la misma solución descrita en los puntos anteriores, o con cualquier otro tipo de cerramiento, preferentemente opaco, siempre y cuando permita garantizar la seguridad y salubridad del solar o parcela.

7.1.1.2. Solares o parcelas sin edificaciones colindantes.**a) Altura y composición:**

Con carácter general, la altura del cerramiento será de 2,00 m, que para la fachada o fachadas será como mínimo de 0,40 m y como máximo de 1,00 m ciego, y el resto "calado" (su diseño no presentará una superficie ciega que supere el 50 %) o "vegetal". Para el resto de linderos, la parte ciega podrá alcanzar la altura máxima establecida.

Para el caso de calles y linderos con pendiente, la parte ciega se dividirá en tramos, con una altura máxima de 1,50 m, y una altura en el punto medio de cada tramo de 1,00 m, y siempre que en su punto de altura mínima la total (ciego + calado o vegetal) no sea inferior a 2,00 m.

En todo caso, y con el objeto de evitar excesos de humedad y encharcamientos que pueden afectar a inmuebles vecinos, el cerramiento o vallado no podrá constituir impedimento para una correcta y rápida evacuación de aguas pluviales hacia la vía pública.

Asimismo, las pendientes y tratamientos de la superficie de los solares y parcelas deberán ser los adecuados para facilitar dicha escorrentía.

a) Acabado:

La parte ciega del vallado se ejecutará con fábrica de obra (ladrillos, bloques...), debiendo quedar garantizada su estabilidad y su conservación en estado decoroso, y se acabará con un revestimiento



continuo de enfoscado con mortero de cemento o tratamiento equivalente, pintado en color adecuado al entorno (pudiendo establecerse mediante Informe Técnico Municipal).

b) Acceso:

Se dejará una puerta de acceso, de diseño y composición similar al del resto del vallado a vía pública (solo podrá ser ciega en su primer metro de altura), y de una anchura suficiente que permita el paso para el mantenimiento y limpieza del solar o parcela.

c) Resto de linderos:

Deberán estar igualmente cerrados, bien con la misma solución descrita en los puntos anteriores, o con cualquier otro tipo de cerramiento, preferentemente opaco, siempre y cuando permita garantizar la seguridad y salubridad del solar o parcela.

7.1.2. Cerramiento y vallado de solares o parcelas destinados a edificación aislada.

a) Con carácter general, la altura máxima del cerramiento será de 2,00 m, que para la fachada o fachadas será de 1,00 m ciego y el resto "calado" (su diseño no presentará una superficie ciega que supere el 50 %) o "vegetal". Para el resto de linderos, la parte ciega podrá alcanzar la altura máxima establecida.

b) Para el caso de calles y linderos con pendiente, la parte ciega se dividirá en tramos, con una altura máxima de 1,50 m, y una altura en el punto medio de cada tramo de 1,00 m, y siempre que en su punto de altura mínima la total (ciego + calado o vegetal) no sea inferior a 2,00 m.

En todo caso los vallados deberán respetar un retranqueo mínimo de 5 metros a eje de camino o superior si así lo indica la legislación vigente. El retranqueo a vías pecuarias se ajustará al ancho que para estas fija la Consejería u organismo competente en Medio Ambiente, según la legislación vigente.

Los propietarios que soliciten voluntariamente vallar sus terrenos en suelo urbano no consolidado deberán igualmente respetar las condiciones fijadas en esta Ordenanza.

7.2. 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 8. Mantenimiento y reposición del vallado.

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.

Los cerramientos de solares y parcelas constituidos por tapias de adobe, mampostería o restos de anteriores edificaciones, que se hayan deteriorado por efectos del tiempo y de la erosión, supongan un riesgo de desprendimientos hacia los espacios públicos o presenten un aspecto que desdiga con el ornato público, deberán restaurarse o sustituirse por sus propietarios. En el mismo sentido se deberá actuar en el caso de vallados que dispongan de elementos metálicos o ligeros que se encuentren en mal estado.

En cualquier caso, y en orden a garantizar la seguridad y ornato público, los propietarios de inmuebles, cerramientos de terrenos, tapias y cualesquiera otros elementos constructivos visibles desde la vía pública, que se encuentren en estado ruinoso, deberán proceder a su total derribo y sustitución por otros nuevos que se adecuan las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

Título V – Del ornato de construcciones

Artículo 9. Obligación de ornato.

Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

Artículo 10. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderá como condiciones mínimas:

1. Condiciones de seguridad.

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, contar con protecciones de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2. Condiciones de salubridad.

Deberán mantener el buen estado de las redes de servicio e instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.



Deberán de conservar en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

3. Condiciones de ornato.

Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianerías, vallas, y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento. Los solares se mantendrán vallados con cerramientos opacos de 2,00 metros de altura mínima.

Artículo 11. Intervención municipal a través de licencia.

Los propietarios de construcciones e instalaciones están obligados a solicitar la preceptiva licencia municipal para las obras u operaciones necesarias encaminadas a mantener aquellas en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los datos y documentos que según la magnitud de las obras u operaciones sean necesarios para concretar y discernir la actuación urbanística.

Título VI- Procedimiento

Artículo 12. Licencia urbanística para vallado.

El cerramiento y vallado de solares y parcelas está sujeto a previa licencia urbanística municipal.

Artículo 13. Procedimiento general ante el incumplimiento del vallado del solar o parcela, y limpieza desolares y/o parcelas.

13.1. Ante el incumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, el Ayuntamiento, mediante requerimiento, indicará a los propietarios de los solares y/o parcelas las deficiencias detectadas en los mismos, solicitándoles la adopción de medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo máximo de treinta días para su ejecución.

Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las medidas requeridas, el Ayuntamiento ordenará el inicio del procedimiento de orden de ejecución establecido en el artículo 176 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, y en el Capítulo III del Título IV del Decreto Legislativo 34/2011, de 26 de abril, 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, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011.

13.2. Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de parcelas y solares, y de los inmuebles, construcciones e instalaciones, podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante la tramitación de la pertinente orden de ejecución.

A tal efecto, el Ayuntamiento, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en los artículos precedentes, notificará a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, la intención de adoptar una orden de ejecución, que deberá contener los siguientes requisitos:

- a) Identificación y descripción del motivo o motivos que justifican 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.

13.3. Las personas interesadas, una vez recibida la notificación arriba referida, tendrán un plazo de quince días, el cual podrá ampliarse justificadamente por tiempo que no exceda de la mitad de su duración, para la formulación de alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, de los proyectos antes referidos.

Simultáneamente a este trámite se comunicará a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivan la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma, a los efectos de que puedan emitir informe en el plazo de quince días.

A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento, el Ayuntamiento, mediante resolución de la alcaldía u órgano en que delegue, resolverá en el máximo plazo de seis meses sobre el contenido y condiciones de la orden de ejecución que será inmediatamente ejecutiva.

En la determinación de las operaciones constitutivas de la orden de ejecución se contemplarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines, principios y valores consagrados en la ley, así como la menor restricción a la esfera de los derechos de las personas interesadas, y los demás intereses generales que pudieran verse afectados por los motivos que justificaron la adopción de esta medida, o por las consecuencias de su ejecución.



La orden de ejecución legítima respecto del ordenamiento territorial y urbanístico las operaciones que en ella se contemplan sin que sea exigible licencia urbanística.

La persona destinataria de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, en caso de que sean necesarios, así como las operaciones de ejecución material de la orden de ejecución.

En los supuestos de ejecución subsidiaria, la Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la normativa tributaria y de recaudación, incluida la vía de apremio.

La Administración Pública podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, así como los principios y valores proclamados en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, respecto de los riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos.

Las anteriores actuaciones se realizarán por la propia Administración que lo acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de las personas titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones, obras o construcciones, a los que girará los gastos producidos, los cuales podrán ser recaudados por la vía de apremio. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes jurídicos, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de orden de ejecución de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento.

La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica, cuando por su naturaleza sea exigible.

13.4. De acuerdo con el artículo 76 del citado Reglamento de Disciplina Urbanística de Castilla-La Mancha, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar las siguientes 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.

- Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de programas de actuación rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 133 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la ejecución de actuaciones edificatorias.

- Expropiación del inmueble conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

13.5. En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para proceder a la limpieza y vallado del solar o a garantizar el ornato de una construcción.

A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias al solar o construcción afectados por la ejecución forzosa.

Incoado el procedimiento de ejecución forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado.

La práctica del requerimiento regulado en el artículo 18 y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalada en el párrafo anterior podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Transcurrido el plazo de audiencia, por resolución de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza, vallado u ornato.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o empresa que determine, 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 más de una empresa capacitada para la ejecución de las obras u operaciones.

Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial la autorización que contempla el artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En armonía con lo dispuesto en el artículo 102.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de terrenos y solares o de ornato de los inmuebles, construcciones e instalaciones, serán a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio administrativo.

Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año, mediante el procedimiento de Bando, para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente Ordenanza, dando los plazos perentorios que se estimen oportunos y otorgando los beneficios que se consideren convenientes. Igualmente, por la Alcaldía podrán dictarse Bandos recordatorios de los deberes y obligaciones establecidos en la presente Ordenanza.



Para forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones y en uso del mecanismo previsto en el artículo 103 LPACAP, en concordancia con el artículo 76 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, 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, podrá imponer hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas.

Título VII - Expediente sancionador

Artículo 14 Expediente sancionador.

14.1. Las acciones u omisiones que contravengan lo dispuesto en la presente Ordenanza generarán responsabilidad administrativa de conformidad con lo dispuesto en este título, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que pudieran dar lugar.

El expediente sancionador se tramitará conforme a lo establecido en el Título III del Título VI del Decreto 34/2011, de 26 de abril, 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 de Castilla-La Mancha y a través del procedimiento establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

14.2. Responsables

Son responsables de las infracciones cometidas contra esta Ordenanza los que figuren como propietarios de toda clase de edificaciones que tengan la obligación de conservarlos en adecuadas condiciones de ornato público y seguridad.

Se considerará propietario o titular, salvo prueba en contrario, quien con este carácter conste en los registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o quien lo sea pública y notoriamente o, en el caso de establecimientos, quien tenga el dominio útil.

14.3. Infracciones.

Constituyen infracción administrativa a esta Ordenanza las que se enumeran a continuación, pudiendo ser calificada cada una de ellas como leve, grave o muy grave.

Se consideran infracciones leves:

1. El incumplimiento de mantener los solares y parcelas en suelo urbano limpios de desperdicios, basuras, residuos sólidos urbanos, escombros o materiales de desecho y en condiciones de higiene, seguridad y ornato.

2. El incumplimiento de mantener los solares y parcelas desprovistos de vegetación y de restos orgánicos o minerales que puedan alimentar o albergar animales o plantas transmisoras de enfermedades o que produzcan malos olores, o que conlleven peligro de incendio.

3. No tener vallado el solar de acuerdo a las condiciones estipuladas en esta Ordenanza.

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

5. El incumplimiento de cualquier otra obligación prevista en esta Ordenanza que no sea constitutiva de infracción grave o muy grave

Se consideran infracciones graves:

1. No tener vallado el solar de acuerdo a las condiciones estipuladas en esta Ordenanza, cuando se den circunstancias de peligro, tales como pozos, respiradores, balsas, desmontes, etc.

2. La producción de molestias acreditadas a los vecinos o transeúntes, derivadas del incumplimiento del deber de conservación en adecuadas condiciones de ornato público o de limpieza de solares y parcelas.

3. Será infracción grave la comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ordenanza.

Se consideran infracciones muy graves:

Será infracción muy grave la comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ordenanza.

14.4. Sanciones.

Con carácter general, se establecen las siguientes sanciones para las infracciones leves, graves o muy graves de 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 1.500,00 euros.

–Las infracciones muy graves serán sancionadas con multa de 1.501,00 hasta 3.000,00 euros.

Será criterio del instructor proponer la cuantía de la sanción atendiendo a las circunstancias concurrentes especialmente, entre otras, a la reparación del daño causado por el denunciado, la reincidencia, la intencionalidad, la magnitud del daño causado, o la repercusión sobre el medio ambiente.

La imposición de una sanción por infracción de lo previsto en la presente Ordenanza no eximirá al infractor del cumplimiento de sus obligaciones, ni lo exonerará de otras responsabilidades de carácter civil o penal en que pudiera incurrir con su conducta.

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

–Al año para las faltas leves.



–A los tres años para las faltas graves.

–A los cinco años para las faltas muy graves.

El plazo de prescripción empezará a contar, en el caso de infracciones desde el momento en que se den las condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración competente. En el resto de los supuestos el cómputo del plazo comenzará con la terminación o cese de la operación o actividad considerada como infracción. En el caso de infracciones continuadas el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de la misma. Se considerará infracción continuada todas las infracciones reiteradas, que no hayan sido sancionadas, que respondan al mismo tipo y que se produzcan dentro del plazo de prescripción que en cada caso corresponda. La prescripción de la infracción se interrumpirá con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Asimismo, el plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Disposición transitoria

Los vallados y cerramientos de solares y parcelas que estuvieran instalados a la entrada en vigor de esta Ordenanza y no reúnan las características que en la misma se contemplan, podrán permanecer y mantenerse hasta que sea necesaria su reposición. En este supuesto deberán ajustarse a las prescripciones de la presente Ordenanza.

Disposición final

Esta Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo, una vez aprobada definitivamente por el pleno de la Corporación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, 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.

Ciruelos, 9 de enero de 2026.–El Alcalde, Ángel Luis del Sol Aguirre.

N.º I.-141