

administración local

AYUNTAMIENTOS

MALAGÓN

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial de fecha 22 de marzo de 2024 aprobatorio de la Ordenanza reguladora de limpieza y vallado de solares, parcelas, fincas y precintos especiales del Ayuntamiento de Malagón, 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, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

“ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES, PARCELAS, FINCAS Y RECINTOS ESPECIALES DEL AYUNTAMIENTO DE MALAGÓN

PREÁMBULO.

La deficiente situación de limpieza y vallado de solares y parcelas en el término municipal de Malagón tiene gran transcendencia pública, como se demuestra por los múltiples escritos que se formulan ante este Ayuntamiento reclamando la actuación municipal en esta materia. La falta de limpieza y vallado de solares y parcelas, o las malas condiciones en que se encuentran 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 del municipio.

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, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el cual constituye su fundamento legal.

En la presente norma 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.

CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales.

Artículo 1.- Base legal.

La presente ordenanza se dicta en virtud de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Ac-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

tividad 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 Malagón.

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 las construcciones, edificios, fincas, solares, pozos, norias, sondeos, balsas etc... dentro del término municipal de Malagón 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.

Los propietarios de solares y parcelas de suelo urbano y asimilables por ubicación y entorno, están obligados a su limpieza periódica, 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 desratización, desinsectación y desinfección por empresa autorizada.

La obligación de limpieza de los terrenos, afecta a los mismos titulares 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 municipales, 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 (TRLÓTAU) 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 o con el uso ordinario, el Ayuntamiento podrá realizar directamente la operación de limpieza que fuese necesario, imputándole el coste al propietario de la finca.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

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 trascurridos 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:

La valla o cerramiento deberá ser de material de fábrica (ladrillo, bloque o similar, visto o enfoscado y pintado) con una altura mínima de tres metros y veinte centímetros y deberá seguir la línea de edificación, entiendo por tal la que señala a un lado y a otro de la calle o vía pública el límite a partir del cual deberán levantarse las construcciones.

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.

En aras al ornato, estética y embellecimiento del municipio, el Ayuntamiento con cargo a los presupuestos municipales, podrá decorar la valla de cerramiento de los solares 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.- Cerramientos 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 en el artículo 9.

Se deberá ejecutar el cerramiento de manera obligatoria si, una vez transcurridos tres meses desde el término de la ejecución de la licencia de obras concedida para la demolición, no se ha solicitado licencia de construcción. En caso de que se haya solicitado licencia de obras para nueva edificación y se constate por esta Administración que no se están cumpliendo los plazos previstos, siempre que el solar pueda producir riesgos a la seguridad, se podrá ordenar por el Ayuntamiento que se ejecute el cerramiento definitivo o provisional de la parcela o solar.

Deberán reponerse los cableados de suministro de servicios telefónicos, eléctricos y similares que existieran previamente a la demolición sobre el nuevo cerramiento, que deberán presentar las características necesarias y suficientes para el cumplimiento de las normativas particulares de las compañías suministradoras. El Ayuntamiento podrá solicitar fianza al solicitante en la concesión de licencia o autorización de la obra, al objeto de asegurar, ya sea la ejecución del retranqueo; o la reposición del

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

mismo en la fachada, eliminando los elementos provisionales y reponiendo el dominio público al 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. Los elementos provisionales deberán ser eliminados en el plazo máximo de tres meses desde el término de las obras, o el plazo en el que éstas debieron de haber terminado. El incumplimiento del plazo faculta al Ayuntamiento a la ejecución de la fianza a su favor con el objetivo de cubrir los daños producidos en la vía pública.

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 apartado 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 rústico.

Artículo 12.- Vallados de fincas en suelo rústico de reserva.

Solo se admiten vallados enteramente metálicos permeables, con tipo de valla de simple torsión, siempre que sea autorizado por la normativa urbanística, que podrán opacarse con elementos vegetales y deberán respetar las distancias a los caminos públicos conforme las distancias recogidas en la ordenanza municipal de uso y protección de los caminos rurales, pudiendo el Ayuntamiento razonar una distancia mayor por razón de las características del entorno de la parcela a vallar. Será necesaria la solicitud de licencia de obras para la instalación del vallado, en la que se señalará la altura de la valla y se indicará el material a utilizar. En la ejecución se deberán respetar igualmente las distancias y condiciones sectoriales del resto de administraciones competentes.

La línea de 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 competente en la materia, se aceptarán cerramientos de obra con una limitación de altura de un metro desde cada punto del terreno.

Artículo 13.- 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 del camino siendo resuelto cada caso por resolución expresa del Ayuntamiento previo informe del Servicio de guardería rural. La altura mínima será de dos metros y sesenta centímetros.

CAPÍTULO CUARTO. Infracciones y régimen sancionador.

Artículo 14.- 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.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

- El incumplimiento de mantener dichos bienes libres 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...

- No haber restaurado el cableado a su estado original una vez cumplido el plazo previsto.

- El mantenimiento de los postes y apoyos provisionales una vez transcurrido el plazo obligatorio para su retirada.

Se consideran infracciones muy graves:

- La reincidencia en la comisión de faltas graves.

Artículo 15.- 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 1.500 euros.

- Las infracciones muy graves con multa de 1.501 hasta 3.000 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 16.- Períodos de prescripción.

Las infracciones a que se refiere la presente ordenanza prescribirán:

- A los seis meses las faltas leves.

- A los dos años las faltas graves.

- A los tres años las faltas muy graves.

Las sanciones a que se refiere la presente ordenanza prescribirán:

- Al año las faltas leves.

- A los dos años las faltas graves.

- A los tres años las faltas muy graves.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computarse a partir del día en que se hubiera cometido la misma y se interrumpirá desde el momento en que el procedimiento se dirija contra el presunto responsable.

Así mismo, el plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución administrativa que la imponga.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Primera- 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.

Segunda- Se otorga un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ordenanza para la eliminación de los postes y apoyos provisionales que sujeten cableado, siempre que exista posibilidad de instalación de estos en las fachadas. Será responsable de la eliminación el promotor de la obra que dio lugar a la instalación de los apoyos. En caso de que no sean eliminados en dicho plazo, se podrán imponer las sanciones recogidas en esta ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Única.- A la entrada en vigor de la presente ordenanza, quedan derogadas todas la ordenanzas municipales (o sus artículos) que se refieran a la limpieza y vallado de solares, parcelas, fincas y recintos especiales del término municipal Malagón.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza será objeto de publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real, 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”.

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

El Alcalde.- Luis Carlos Segura Fernández.

Anuncio número 1835