



Ordenanza de 28 de Julio de 2016, reguladora del uso, limpieza y vallado de terrenos

Aprobación inicial:
**sesión del Pleno de
28 de julio de 2016**



ORDENANZA DE 28 DE JULIO DE 2016, REGULADORA DEL USO, LIMPIEZA Y VALLADO DE TERRENOS

Artículo 1. Fundamento y naturaleza. Atribuciones orgánicas.

1.- El Ayuntamiento de Illana, en el ejercicio de la potestad reglamentaria establecida por los artículos 4 y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), y de sus competencias en materia de urbanismo, atribuidas en el artículo 25.2.a) de la misma y en los artículos 2 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), dicta la presente Ordenanza.

2.- Esta disposición tiene naturaleza de ordenanza y, por tanto, no está vinculada a ningún instrumento de la ordenación territorial y urbanística concreto.

3.- Salvo previsión expresa en contrario de esta ordenanza u otra norma aplicable, todas las atribuciones del Ayuntamiento en su aplicación corresponden al alcalde o, en su caso, concejal en quien delegue.

Artículo 2. Ámbito objetivo de aplicación.

1.- Esta ordenanza es de aplicación a los terrenos del término municipal de Illana que se encuentren clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano, así como a los referidos en el número siguiente.

2.- Esta ordenanza será también aplicable a aquellos terrenos clasificados por el planeamiento como suelo urbanizable o suelo rústico, cuando por circunstancias tales como la proximidad a zonas urbanas, viviendas, naves, instalaciones, parques, jardines, equipamientos, su orografía o cualquier otra circunstancia significativa, su deficiente estado de conservación pueda suponer un riesgo para personas o bienes, así como a la Urbanización El Cuartillejo, Rio Llano y El Soto. La aplicación a estos suelos se hará en los términos y supuestos especificados en esta ordenanza y conforme a la naturaleza de aquellos.

3.- Lo dispuesto en esta ordenanza se aplicará a los terrenos cualquiera que sea la situación, física, jurídica, urbanística u otra equivalente, en que se encuentren, y cualquiera que sea su titularidad privada o pública.

4.- Esta ordenanza es de aplicación a los terrenos referidos en los números anteriores, cualquiera que sea su denominación o calificación jurídica, tal como parcela, finca, solar, parcela sobrante, inmueble o parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no sean susceptibles de uso.

Artículo 3. Condiciones de conservación y uso de los terrenos.

1.- Los terrenos deberán conservarse en condiciones de seguridad, salubridad, decoro y ornato público.

2.- El deber de conservación de los terrenos comprende la exigencia de la realización de los trabajos y obras precisos para mantener, en todo momento, las condiciones señaladas en el número anterior, entre los que se incluye especialmente pero no exclusivamente, la prevención de incendios, la desratización, la desinsectación y la desinfección.



3.- Los terrenos deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

4.- Los terrenos deberán estar permanentemente limpios de hierbas, arbustos secos o vegetación espontánea, realizando los oportunos y periódicos desbrozados. Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas secas y restos vegetales no podrán realizarse mediante quemas fuera de la normativa. No obstante, no se entenderá por limpieza de solar la tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

5.- Con carácter general, y sin necesidad de requerimientos previos generales o particulares, se establece el deber de que, antes del día 1 de junio de cada año, todos los terrenos incluidos en el ámbito objetivo de esta ordenanza deberán estar perfectamente limpios y desbrozados para evitar el alto riesgo de incendio por la concurrencia de vegetación seca y altas temperaturas.

6.- Los terrenos deberán contar con las medidas de seguridad, adecuadas y suficientes, para proteger a personas y bienes de la existencia en los mismos de pozos, desniveles o cualquier otro elemento que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes.

7.- La Alcaldía podrá realizar mediante bando, requerimientos de carácter general, 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, así como al objeto de recordar los deberes y obligaciones establecidos en la presente disposición.

Artículo 4. Conductas prohibidas.

1.- Quedan expresamente prohibidos, en el ámbito objetivo de aplicación de esta ordenanza definido en el artículo 2, los siguientes actos, usos o hechos:

- a) Arrojar basuras, residuos sólidos o líquidos, escombros, mobiliario, materiales de desecho, acopios de materiales, áridos de construcción y, en general, desperdicios de cualquier clase.
- b) Mantener en los terrenos cualesquiera de los elementos anteriores, independientemente de quien haya sido el causante.
- c) El cultivo agrícola o de huerto en suelo urbano a excepción de fines de ocio y autoconsumo. Para fines distintos de aquellos habrá de concederse expresamente.

Artículo 5. Obligados al cumplimiento legal de conservación de los terrenos.

1.- El artículo 9.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como el artículo 137.1 TRLOTAU prescriben que el derecho de propiedad de los terrenos

comprende los deberes de conservación de los mismos.



2.- Conforme a lo señalado en el apartado anterior, las obligaciones legales de conservación corresponden, a su costa, al respectivo propietario o, en su caso, propietarios de los terrenos.

3.- En los supuestos en que, el dominio directo de un terreno pertenezca a una persona y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquella que tenga el dominio útil. Si estuvieran gravados con los derechos de uso, usufructo o cedidos en arrendamiento, la obligación recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario, respectivamente, como sustituto del propietario, estando este obligado a soportar las actuaciones precisas para el cumplimiento de la obligación de conservación, sin perjuicio de que los gastos y costes correspondan al que determinen las respectivas relaciones jurídicas.

4.- Sin perjuicio de los deberes y obligaciones de los propietarios de terrenos, todos están sujetos a la prohibición de arrojar a los terrenos basuras, residuos sólidos o líquidos, escombros, mobiliario, materiales de desecho, acopios de materiales, áridos de construcción y en general desperdicios de cualquier clase.

5.- Al margen de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los terrenos, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza, sin perjuicio de que pueda repetir contra aquellos gastos generados.

Artículo 6. Vallado provisional de parcelas y solares.

1.- Se establece el deber de vallar todos los solares y parcelas del municipio de Illana así como las urbanizaciones que lo integran, como medida preventiva de las debidas condiciones de conservación de los mismos. Dicho deber comprende la de mantener el vallado en las condiciones que permitan dicha finalidad, incluyendo la de efectuar, en su caso, su reparación y reposición cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial.

2.- A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, se entenderá por solar y parcela, los que tengan dicha condición, conforme a lo dispuesto en la ordenación territorial y urbanística que les sea de aplicación.

3.- La valla o cerramiento se realizará mediante malla metálica de simple torsión y postes de acero galvanizado, o similares, con una altura de, al menos, dos metros (2,00 m). Asimismo, la valla o cerramiento podrá también realizarse de material constructivo opaco con una altura de medio metro, revocado y/o pintado, y sobre la misma una malla metálica de simple torsión y postes de acero galvanizado de un metro y medio de altura, o similares. En todo caso, y en ambos supuestos, la valla o cerramiento deberá tener garantizada su correcta estabilidad. La altura del vallado deberá ser suficiente para evitar el vertido de residuos en el terreno, considerando los desniveles de las vías públicas circundantes.

4.- En el vallado o cerramiento se colocará una puerta de acceso al terreno, de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.

5.- Conforme a lo dispuesto expresamente en el artículo 165.1.) TRLOTAU, están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa los cerramientos de fincas, muros y vallados.

6.- La valla o cerramiento del terreno de carácter definitivo deberá realizarse de conformidad y con las características establecidas en las



normas urbanísticas aplicables al efecto.

7.- Excepcionalmente, quedarán exceptuados del deber de vallado los terrenos que sean susceptibles de uso de interés público o social, esparcimiento, bienestar social y análogas, y así lo declare el ayuntamiento, previo expediente, en su caso, contradictorio, e informes técnico y jurídico.

8.- En el supuesto de nuevos desarrollos urbanos o de obras públicas ordinarias de urbanización, los propietarios de solares deberán dar cumplimiento en el plazo máximo de nueve meses a las obligaciones de vallado establecidas en esta ordenanza, computándose el precitado plazo desde la fecha de recepción de las respectivas obras por el Ayuntamiento, desde que se produzca la efectiva apertura al uso público de las respectivas vías urbanas.

9.- Lo establecido en los dos números anteriores se entiende sin perjuicio del cumplimiento del resto de las obligaciones señaladas en esta ordenanza que les sean de aplicación, singularmente lo referido al uso, limpieza y conservación de terrenos.

10.- Los deberes señalados en este artículo corresponden, a su costa, al propietario de los respectivos terrenos en los términos señalados en el artículo 5 de esta ordenanza.

Artículo 7. Órdenes de ejecución.

Con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en esta ordenanza, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución, en los supuestos y procedimiento previstos en los artículos 140 y 176 TRLOTAU y en los artículos 71 a 76 del Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril (RDUR).

Artículo 8. Apercibimientos.

1.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, y si las circunstancias de riesgos para las personas y bienes así lo permiten, así como los antecedentes del terreno y sus propietarios lo aconsejaren o justificaran, antes del inicio del procedimiento de orden de ejecución, se podrá dirigir un solo apercibimiento al obligado, concediéndole un plazo adecuado y suficiente para el cumplimiento de las actuaciones correspondientes, y, en todo caso, no superior a dos meses, debiendo quedar acreditada la notificación y recepción del mismo por el obligado, por los medios previstos en la legislación de procedimiento administrativo.

2.- El procedimiento señalado en el apartado anterior podrá ser igualmente utilizado antes de la adopción de acuerdos de iniciación de procedimientos sancionadores, en los mismos supuestos y términos señalados en aquel.

Artículo 9. Infracciones.

1.- Se consideran infracciones muy graves las acciones u omisiones siguientes:

- a) El incumplimiento del deber establecido en el artículo 3.5 de que, antes del día 1 de junio de cada año, los terrenos estén perfectamente limpios y desbrozados, cuando afecte o perturbe gravemente a la salubridad o al ornato público.



- b) El incumplimiento grave del deber establecido en el artículo 3.3, cuando como consecuencia de ello se detecten plagas de roedores, o de insectos o infecciones.
- c) El incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, en aplicación de lo dispuesto en esta ordenanza en el plazo otorgado por aquellas, cuando haya mediado previamente a aquella, el apercibimiento previsto en el artículo 8.
- d) Mantener, por un plazo superior a 3 meses, en los terrenos basuras, residuos sólidos o líquidos, escombros, mobiliario, materiales de desecho, acopios de materiales, áridos de construcción y, en general, desperdicios de cualquier clase, que puedan afectar gravemente a la salubridad o al ornato público.
- e) El incumplimiento de los deberes de conservación y uso de los terrenos establecidos en el artículo 3, que afecte gravemente a las condiciones seguridad, salubridad, accesibilidad, decoro y ornato público de los terrenos, y que no deba calificarse como grave o leve.
- f) La comisión de una infracción grave cuando haya sido sancionada, con carácter firme, por dos o más infracciones graves en el plazo de tres años.

2.- Se consideran infracciones graves:

- a) El incumplimiento del deber establecido en el artículo 3.5 de que antes del día 1 de junio de cada año los terrenos estén perfectamente limpios y desbrozados, cuando afecte o perturbe moderadamente a la salubridad o al ornato público.
- b) El incumplimiento de los deberes de conservación y uso de los terrenos establecidos en el artículo 3, que afecte o perturbe moderadamente a las condiciones seguridad, salubridad, accesibilidad, decoro y ornato público de los terrenos, y que no deba calificarse como muy grave o leve.
- c) El incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, en aplicación de lo dispuesto en esta ordenanza.
- d) Arrojar basuras, residuos sólidos o líquidos, escombros, mobiliario, materiales de desecho, acopios de materiales, áridos de construcción y en general desperdicios de cualquier clase, cuando afecte o perturbe moderadamente a la salubridad o al ornato público
- e) Mantener, en los terrenos basuras, residuos sólidos o líquidos, escombros, mobiliario, materiales de desecho, acopios de materiales, áridos de construcción y, en general, desperdicios de cualquier clase, que puedan afectar o perturbar moderadamente a la salubridad o al ornato público.
- f) La obstrucción a la actividad de vigilancia, inspección y control municipal sobre el cumplimiento de esta ordenanza.
- g) La comisión de una infracción leve cuando haya sido sancionada, con carácter firme en vía administrativa, por dos o más infracciones leves, en el plazo de tres años.
- h) El incumplimiento de lo establecido en el artículo 4.c) relativo a la prohibición y regulación del cultivo agrícola o de huerto en suelo urbano.

3.- Se consideran infracciones leves:

- a) El incumplimiento de los deberes de vallado establecidos en el artículo 6.



- b) La comisión de alguna de las infracciones establecidas en los números anteriores cuando, por su escasa cuantía, entidad, o riesgo generado, menor grado de perturbación a la salubridad o al ornato público, no merezcan la calificación de muy graves o graves.
- c) El incumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la presente ordenanza, cuando ello no sea constitutivo de infracción muy grave o grave.
- d)

Artículo 10. Sanciones.

1.- Por la comisión de infracciones muy graves, se impondrá al infractor multa por importe de 1.500,01 € hasta 3.000,00 €.

2.- Por la comisión de infracciones graves, se impondrá al infractor multa por importe de hasta 750,01 € a 1.500,00 €.

3.- Por la comisión de infracciones leves, se impondrá al infractor multa por importe de 60,00 € a 750,00 €.

Artículo 11. Procedimiento sancionador.

1.- A la tramitación de los procedimiento sancionadores y, en su caso, la imposición de sanciones y su ejecución, será de aplicación lo previsto en los artículos 93, 94 y 95 RDU, relativos a la acción pública, procedimiento sancionador general y procedimiento sancionador simplificado, así como los artículos 98 a 100, relativos al pago y la prescripción de la sanción, prejudicialidad y publicidad de las sanciones.

2.- La graduación de las sanciones se registrá por lo dispuesto en el artículo 131.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC), y en la medida que sea de aplicación, por lo dispuesto en el artículo 189 TRLOTAU. Sin perjuicio de ello:

a) Son circunstancias agravantes:

- 1) La comisión de infracciones, cuando los terrenos se encuentren en las inmediaciones de edificios de cualquier clase, parques o jardines.
- 2) La producción de incendios, en terrenos en los que no se cumplan las condiciones de conservación y uso o prohibiciones fijados en esta ordenanza.
- 3) La existencia de daños a terceros o a bienes públicos.
- 4) La existencia de reiteración en el incumplimiento de la presente ordenanza.

b) Son circunstancias atenuantes:

- 1) Proceder a adoptar medidas que disminuyan el riesgo o a la reparación del daño causado, antes de la resolución del procedimiento sancionador.
- 2) El cumplimiento voluntario de las medidas cautelares que, en su caso, se impongan en el procedimiento sancionador.

3.- Para la fijación de la sanción, también se tendrá en cuenta la situación económica del infractor, derivada de su patrimonio, de sus ingresos, de sus posibles cargas familiares y de las demás circunstancias personales que



acredite que le afectan.

4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los 3 números anteriores, será de aplicación supletoria la citada LR- JPAC, así como el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto (RPS).

5.- En su caso, se tramitarán simultáneamente los procedimientos de restauración y de recuperación.

6.- Lo dispuesto en esta ordenanza sobre infracciones y sanciones será de aplicación salvo que, en su caso, las acciones u omisiones puedan ser constitutivas de delitos, faltas o sancionables conforme a las normas sectoriales que procedan, en cuyo caso, el Ayuntamiento dará cuenta al órgano que considere competente y adecuará su actuación a lo dispuesto en las disposiciones aplicables.

Disposición final primera. Derecho supletorio.

Para lo no dispuesto en esta ordenanza, se estará a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, en el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, y demás normativa administrativa.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Esta ordenanza entrará en vigor a los veinte días naturales de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Nota. El texto íntegro de la presente Ordenanza ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara nº 135 de 9 de noviembre de 2016.