



ORDENANZA REGULADORA DE CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DE CERRAMIENTOS Y VALLAS, Y DE LA LIMPIEZA DE SOLARES, PARCELAS Y TERRENOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE TORRELAGUNA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el fin de evitar la existencia de parcelas dentro del suelo urbano, de los diferentes núcleos de población que integran este Municipio, sin limpiar, y de cerramientos de terrenos en mal estado de conservación, que puedan llegar a suponer un peligro por lo que afecta a la seguridad de las personas y los bienes y un riesgo para la salubridad pública, por cuanto dichos solares no lleguen a convertirse en basureros que impliquen un riesgo cierto, en muchos casos, de incendios evitables, se deben de adoptar medidas que garanticen la seguridad para los vecinos y sus bienes, así como salubridad y el ornato públicos.

Artículo 1. – Fundamento legal, objeto y naturaleza.

1.–De acuerdo con lo previsto en los artículos 4 y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, reformada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, y 1 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Torrelaguna se establece la presente Ordenanza con el objeto de regular el vallado y la limpieza de solares, parcelas y terrenos enclavados en el término municipal.

2. –Mediante esta Ordenanza y en el ejercicio de la función de policía, este Ayuntamiento intervendrá en la actividad de los ciudadanos, cuando exista peligro para la seguridad, la salubridad y el ornato público, con la finalidad de restablecer o conservar tales condiciones.

3. –La presente Ordenanza tiene el carácter de reglamentación de la construcción de policía urbana, por lo que no está ligada a directriz de planeamiento alguno.

Artículo 2. – Ámbito de aplicación.

1. – En lo concerniente al nuevo vallado y la limpieza, la presente Ordenanza será de aplicación a todas las parcelas existentes dentro del suelo urbano de los diferentes núcleos que integran el municipio.

2.–Por lo que se refiere a la conservación de los cerramientos existentes, la presente Ordenanza será de aplicación a todas las parcelas existentes dentro del suelo urbano de los diferentes núcleos que integran el municipio, aun aquellas que por sus reducidas superficies no reúnan las condiciones exigibles para su edificabilidad, siempre que den frente a vía urbana pavimentadas.

Artículo 3. –Deberes de uso y conservación, y de adaptación al ambiente.



1. – Los propietarios de toda clase de terrenos deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- 2.– En los supuestos en los que recaiga en persona distinta el dominio directo y útil del terreno, las obligaciones anteriores, así como el vallado en el caso de parcelas y solares, serán exigibles al titular del dominio útil.
3. – El Ayuntamiento ejercerá la inspección de toda clase de parcelas, solares y terrenos que radiquen en el término municipal para comprobar el exacto cumplimiento de las condiciones exigibles anteriormente señaladas.

Artículo 4. –De la limpieza de parcelas y terrenos urbanos.

1. –Queda prohibido tirar, arrojar o depositar basura, escombros, residuos sólidos urbanos o de cualquier naturaleza en las parcelas y terrenos urbanos, sean de propiedad pública o privada.
2. –Los propietarios de solares, parcelas y terrenos deberán mantenerlos libres de maleza, basuras, deshechos y residuos y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público.
- 3.- Del incumplimiento de la presente ordenanza así como del de las órdenes de ejecución de la limpieza de terrenos y solares por razones de salubridad, higiene y ornato, serán responsables las personas que tengan el dominio útil.

Artículo 5. –De los cerramientos y vallados.

- 1.–Al objeto de impedir en las parcelas y terrenos urbanos el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal. 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.
- 2.- El vallado de solares, parcelas, terrenos urbanos está sujeto a previa licencia.

Artículo 6. – Características de la valla.

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

1. - Los solares dentro de la delimitación de CASCO URBANO CONSOLIDADO, y no sujetos a Planeamiento de desarrollo, deberán estar cerrados con cercado, valla o cerramiento permanente, con las siguientes características.



- El vallado será resuelto mediante una solución constructiva que garantice la estabilidad y la seguridad de los viandantes, teniendo una altura mínima de 2,20 metros, desde la rasante de la vía pública y no superior a la altura de planta baja (3,00- 3,50 m). Ejecutado con materiales opacos de espesores convenientes y al menos terminados con revocos y pintura a la cal o similares.
- Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.
- 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.

2.- Todos los solares situados fuera de la delimitación de los cascos urbanos consolidados y sujetos a los planeamientos de desarrollo por pertenecer a zonas delimitadas dentro de Planes Parciales ó Unidades de Ejecución con Planeamiento específico, estarán vallados con arreglo a lo reflejado a las Ordenanzas Reguladoras que al efecto contendrán los documentos de planeamiento que los desarrollan.

3.- Cuando en las Ordenanzas reguladoras del Planeamiento de Desarrollo por algún motivo no esté regulado el vallado de solares, de manera subsidiaria se aplicará la siguiente Norma:

3.1. Todos los solares situados fuera de la delimitación de los cascos urbanos y sujetos a planeamiento de desarrollo por pertenecer a zonas delimitadas dentro de Planes parciales o unidades de Ejecución con planeamiento específico, deberán estar cerrados con cercado, valla o cerramiento permanente, con una altura de coronación mínima de DOS METROS (2,00 ml), definido por un zócalo o base de altura entre 0,60 ml y 1,00 ml de obra de fábrica de ladrillo o bloques, mampostería o similar debidamente revocada, y el resto formada por soportes-piquetes metálicos galvanizados entre los que se tenderá malla metálica adecuada.

3.2. No obstante se permitirá en estas zonas de manera provisional, realizar el cerramiento mediante valla metálica diáfana, con una altura mínima de 1,80 ml desde la rasante de la vía pública. Deberá estar perfectamente anclado al terreno no permitiéndose la sujeción mediante soportes prefabricados. En todo caso las características que deben reunir los materiales empleados en la construcción del cerramiento serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso.

Artículo 7. – Reposición del vallado.

1. 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.

Artículo 8. – Ruina.



En orden a garantizar la seguridad y ornato públicos, los propietarios de cerramientos de terrenos, tapias y cualesquiera otros elementos constructivos que se encuentren en estado ruinoso, deberán proceder a su total derribo, salvo en los casos en que el estado de aquéllos permita su rehabilitación, en cuyo supuesto podrán optar por llevar a cabo su demolición o bien su restauración.

Artículo 9. – Órdenes de ejecución.

El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previo informe de los servicios técnicos municipales y audiencia a los propietarios afectados, podrá dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios a cumplir los deberes establecidos en los artículos anteriores, con la advertencia de posible imposición de multa coercitiva y/o ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento a costa del afectado, en caso de incumplimiento de lo ordenado.

Artículo 10. – Peligro inminente.

1. – Cuando exista peligro inminente de daños a personas o bienes, las órdenes de ejecución deben cumplirse de modo inmediato, adoptando las medidas que sean necesarias, en la forma en que se determine en las propias órdenes.
2. – Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en apeos, apuntalamientos, demoliciones u otras análogas, debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima.

Artículo 11. – Consecuencia de la inobservancia de la orden de ejecución.

1. – El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria a costa del obligado y/o a la imposición al mismo de multas coercitivas.
2. – Las multas coercitivas podrán imponerse hasta lograr la total ejecución de lo supuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10% del valor de las obras ordenadas.
3. – Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas por el incumplimiento de las órdenes de ejecución y son compatibles con las mismas.
4. – Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, se harán efectivas mediante el procedimiento administrativo de apremio, si requerido el obligado, no se hicieran efectivos en los plazos señalados al efecto.

Artículo 12. – Infracciones.



Constituye infracción urbanística el incumplimiento de la orden de ejecución de las obras necesarias para mantener los cerramientos, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, tal y como dispone el artículo 168.1 de la Ley 9/2001, del 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el Artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto.

Artículo 13. – Sanciones.

1.- Salvo previsión legal distinta, los límites de las sanciones económicas por las multas por infracción de esta Ordenanza, serán los fijados en el artículo 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Modernización del Gobierno Local, la ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid,

2. En ningún caso podrá el Ayuntamiento dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, por lo que podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa, por medio de la ejecución subsidiaria realizando los correspondientes actos, por sí o a través de las personas que determine, a costa del obligado, previa, en su caso, la oportuna autorización judicial.

3. El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1.n) de la Ley 7/1985, del 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Modernización del Gobierno Local.

Disposición final. – Entrada en vigor.

La presente ordenanza entrará en vigor y será de aplicación a partir del día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

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

Torrelaguna, 6 mayo 2013. EL ALCALDE. Fdo. Oscar Jiménez Bajo

NOTA ADICIONAL. Conforme al acuerdo de Pleno del Ayuntamiento en sesión de 20 de marzo de 2013, al no haberse presentado ninguna reclamación a la aprobación inicial (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 89 de 16 de abril de 2013) se aprueba definitivamente.