



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 124, fecha: jueves, 02 de Julio de 2026

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS DE LA SIERRA

APROBACION DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES

Al no haberse presentado alegaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional del Ayuntamiento de Valdepeñas de la Sierra adoptado en fecha 13 de mayo 2020 sobre imposición de la Ordenanza municipal reguladora de la ADMINISTRACION ELECTRONICA en Valdepeñas de la Sierra, cuyo texto íntegro se hace público y se encuentra a disposición de todos los interesados que quieran examinarla en las dependencias municipales:

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1 - Fundamento

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local y por el Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes de Régimen Local, y con lo preceptuado 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 Actividad Urbanística (LOTAU) de Castilla-La Mancha y en el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Castilla-La Mancha.

ARTICULO 2 - Naturaleza

Por venir referida a aspectos sanitarios, de seguridad 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.

ARTICULO 3 - Objeto y ámbito de aplicación

Es objeto de la presente ordenanza la regulación de todos los aspectos referidos a la seguridad, salubridad y ornato público de los solares urbanos situados en este municipio, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y con lo preceptuado en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido vigente de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (LOTAU) de Castilla-La Mancha, al respecto de los deberes legales de los propietarios de solares.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza reguladora será el suelo urbano del término municipal de Valdepeñas de la Sierra, que comprende los núcleos urbanos de Alpedrete de la Sierra y Valdepeñas de la Sierra.

ARTICULO 4 - Concepto de solar

A los efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de solares:

- a. Las superficies de suelo urbano aptas para la edificación conforme a lo establecido en la disposición preliminar del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido vigente de la LOTAU de Castilla-La Mancha.
- b. Las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no sean susceptibles de un uso adecuado.
- c. Cualquier otro terreno que no reúna las condiciones de los apartados anteriores, pero que, por su cercanía al núcleo urbano o la concurrencia de otras circunstancias, se considere necesario aplicar, previa motivación, la normativa contenida en la presente ordenanza.

ARTICULO 5 - Concepto de vallado

Por vallado de solar ha de entenderse obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente limitada al simple cerramiento físico del solar.

ARTICULO 6 - Sujetos obligados

Las obligaciones de limpieza y vallado determinadas en esta ordenanza, cuando pertenezca a una persona el dominio directo de un solar y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquella que tenga el dominio útil.

Si los solares estuvieran gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario respectivamente, como sustituto del propietario, en este último caso el propietario está obligado a tolerar las obras del vallado.



CAPITULO II - DE LA LIMPIEZA DE SOLARES

ARTICULO 7 - Prohibiciones

Queda prohibido arrojar, verter o depositar residuos o desperdicios de cualquier naturaleza (basuras, escombros, mobiliario, electrodomésticos, restos vegetales, materiales de desecho, aceites, grasas, vehículos sin uso, etc.) y cualquier otro tipo de residuos, en los solares de este término municipal, ya sean de propiedad pública o privada, estén abiertos o cerrados.

ARTICULO 8 - Deber de limpieza y conservación

Los propietarios de solares y parcelas deberán mantenerlos, en todo momento, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y están obligados a mantener dichos terrenos limpios de malezas, desperdicios, basuras, escombros, materiales de desecho o cualquier otro tipo de residuo, así como a realizar los tratamientos de desratización, desinsectación y desinfección que precisen para evitar la transmisión y propagación de enfermedades.

Sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiera incurrir el que arroja basuras o residuos a solares, el propietario o sujeto obligado deberá efectuar la limpieza del mismo.

Asimismo, los solares y parcelas se deberán mantener libres de hierbas secas, vegetación espontánea y brozas que supongan un peligro para la seguridad pública.

Con carácter general y sin requerimiento previo alguno, se establece la obligación, que afecta a todos los solares del municipio, de estar perfectamente desbrozados antes del día 1 de junio de cada año, para evitar el alto riesgo de incendio, por la concurrencia de vegetación seca y altas temperaturas, debiendo mantenerse dichas condiciones, como mínimo, durante toda la temporada estival.

Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas secas y restos vegetales no podrán realizarse mediante quemas.

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.

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

En el caso de solares sobre los que recaigan herencias aún no partidas y adjudicadas, o en tramitación, bastará con la notificación a uno de los herederos conocidos, considerándose a dichos efectos como representante de la comunidad hereditaria.

Las reglas anteriores se aplicarán tanto a personas físicas como a personas jurídicas.



El ayuntamiento podrá realizar un 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 se podrán dictar bandos recordatorios de los deberes y obligaciones establecidos en la presente ordenanza.

ARTICULO 9 - Procedimiento de control y régimen sancionador

El incumplimiento de la obligación de limpieza y conservación de solares habilitará al ayuntamiento para actuar conforme a lo dispuesto en el presente artículo:

1. Transcurrido el 1 de junio de cada año sin que se haya dado cumplimiento a la obligación de limpieza y desbroce establecida en esta ordenanza, el ayuntamiento, previa comprobación de dicho incumplimiento por los servicios técnicos municipales, incoará de oficio el correspondiente expediente sancionador contra el propietario del solar o parcela. En la tramitación de dicho expediente se garantizará, en todo caso, el trámite de audiencia al interesado, incoándose el expediente legalmente establecido.
2. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento del año, cuando un solar o parcela no reúna las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidas en la presente ordenanza, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previo informe de los servicios técnicos y oído el titular responsable, dictará resolución señalando las deficiencias existentes, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución.
3. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador, además de la imposición de la sanción que corresponda conforme a lo dispuesto en el CAPITULO IV de esta ordenanza, contendrá un requerimiento al propietario para que ejecute las medidas ordenadas en un plazo determinado, con la advertencia de que, en caso de incumplimiento, se procederá a la ejecución subsidiaria a su costa.
4. Transcurrido el plazo señalado en el requerimiento al que se refiere el apartado anterior sin que el propietario haya ejecutado las medidas ordenadas, el ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria con cargo al obligado, conforme a lo previsto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común. El coste de dicha ejecución será exigido por la vía de apremio.

CAPITULO III - DEL VALLADO DE SOLARES

ARTICULO 10 - Obligación de vallar

Los propietarios de solares urbanos incluidos en el perímetro del casco antiguo de los núcleos urbanos de Alpedrete de la Sierra y Valdepeñas de la Sierra, deberán mantenerlos vallados, mientras no se practiquen obras de nueva construcción, por razones de salubridad y ornato público, de forma que se garantice la seguridad de viandantes y vehículos.

Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado,



cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o deterioro, o haya sido objeto de demolición total o parcial. La reposición se ajustará a las determinaciones previstas en la presente ordenanza.

Así mismo cuando se proceda al derribo de un edificio, el propietario o promotor deberá proceder al cerramiento del solar resultante en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la terminación del derribo.

La definición del casco antiguo está determinada en la clasificación del suelo urbano para cada núcleo de población, según el Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Valdepeñas de la Sierra, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 15 de mayo de 2003.

Para el resto de solares o parcelas urbanas, no incluidas en el casco histórico, el vallado de las mismas no será obligatorio.

ARTICULO 11 – Condiciones del vallado

El vallado o cerramiento habrá de tener una altura mínima de dos metros y máxima de dos metros y medio, salvo excepciones derivadas de la tipología del terreno y previo informe de los servicios técnicos municipales, debiendo seguir, si se trata de un solar colindante con la vía pública, la línea de edificación, entendiéndose por tal la que señala a un lado y a otro de la calle o vía pública el límite a partir del cual podrá o deberán levantarse las construcciones.

1. Cerramientos definitivos

Tendrán esta consideración los cerramientos de solares, patios, jardines, espacios libres o zonas verdes pertenecientes, vinculados o anejos a edificaciones ya construidas o para las que se solicite licencia de edificación.

El vallado se efectuará en su línea de fachada o retranqueo, si lo hubiera, con cerramientos de piedra, ladrillo visto, fábricas con revestimientos pétreos o bloques de hormigón decorativos con una altura mínima de dos metros, con la salvedad de los casos de rectificación de pendientes previo informe favorable municipal.

En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de fachada, quedando prohibidos materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o los bloques de hormigón a la vista.

El vallado respetará las alineaciones y cesiones previstas en el planeamiento.

2. Cerramientos provisionales

Tendrán esta consideración, hasta el momento en que se sustituya por el cerramiento definitivo, los vallados provisionales con una altura mínima de dos metros realizados durante las obras de edificación o construcción y deberán situarse en la alineación oficial.

Podrá utilizarse malla metálica de torsión, electrosoldada o similar, dispuesta y



anclada en condiciones que garanticen su estabilidad y la seguridad de los usuarios de la vía pública y tendrán carácter temporal, determinada por la licencia previa.

El ayuntamiento podrá permitir la ausencia de vallado en los casos en que, transitoriamente, los solares se destinen a esparcimiento, bienestar social o funciones de interés público.

ARTICULO 12 - Deber de obtener licencia

El vallado de solares tendrá la consideración de obra carácter menor y estará sujeta a licencia previa.

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.

ARTICULO 13 - Procedimiento para exigir el cumplimiento de la obligación de vallado

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

La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada y transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las obras, se procederá conforme a lo previsto en el régimen sancionador de esta ordenanza.

CAPITULO IV - REGIMEN SANCIONADOR

ARTICULO 14 - Responsabilidad

Constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que contravengan las obligaciones y prohibiciones contenidas en la presente ordenanza.

El expediente de limpieza / vallado de un solar podrá iniciarse de oficio: bien sea mediante requerimiento directo, a través de los requerimientos generales o bandos a o bien a instancia de parte.

Iniciado el expediente, se requerirá a los propietarios de los solares para que procedan a la limpieza, a la construcción o, en su caso, a la reposición de la valla.

Los trabajos deberán comenzarse en el plazo de diez días a partir del requerimiento y terminar en el plazo que determine el ayuntamiento, sin que pueda ser inferior a diez ni superior a treinta días a partir de la fecha de su comienzo.

El acuerdo de incoación del procedimiento de ejecución forzosa se notificará al interesado, dándole audiencia por plazo de 15 días para que formule las alegaciones pertinentes. Transcurrido dicho plazo de audiencia, por resolución de la alcaldía, se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará la ejecución forzosa del acto, procediendo a la ejecución subsidiaria de los correspondientes trabajos cuyo pago corresponderá al propietario del bien, que se le podrá exigir por



vía de apremio.

No será preciso el requerimiento previsto en el apartado anterior, ni la tramitación regulada en los dos apartados anteriores, cuando se trate de incumplimientos de la obligación general de desbrozado de solares antes de la fecha prevista en el artículo 8. En tal caso, rebasada la fecha límite, y dado el alto e inminente riesgo de incendio existente, se ordenará la ejecución forzosa para la limpieza del terreno, sin más trámite.

Las infracciones a los preceptos de esta ordenanza se clasifican en leves, graves y muy graves.

ARTICULO 15 - Infracciones leves

Se consideran infracciones leves:

1. El incumplimiento de la obligación de mantener los solares y parcelas en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en particular, el incumplimiento de la obligación de realizar las operaciones de limpieza y desbroce antes de la fecha límite establecida en el artículo 8, cuando no concurren circunstancias que permitan calificarla como grave o muy grave.
2. El deterioro puntual o la falta de mantenimiento del vallado que no suponga un riesgo evidente para la seguridad de personas o bienes.
3. Arrojar basuras o residuos en solares en pequeñas cantidades, siempre que por su naturaleza no generen un riesgo sanitario o de seguridad.

ARTICULO 16 - Infracciones graves

Se consideran infracciones graves:

1. El incumplimiento de las obligaciones de limpieza y desbroce que genere una perturbación relevante para la salubridad o la seguridad pública, especialmente mediante:
 - a. La acumulación de basuras, residuos o escombros que favorezcan la proliferación de plagas o generen focos de insalubridad constatados por los servicios municipales.
 - b. La presencia de vegetación seca y abundante que, a juicio de los informes técnicos municipales, suponga un riesgo significativo de incendio por su densidad, ubicación o extensión.
2. El deterioro grave del vallado que comprometa la seguridad de la vía pública o de las fincas colindantes, o que presente riesgo de desprendimiento.
3. La reincidencia en la comisión de una infracción leve en el plazo de un año, a contar desde la firmeza en vía administrativa de la sanción anterior.

ARTICULO 17 - Infracciones muy graves

Se consideran infracciones muy graves:

1. El incumplimiento de las obligaciones de limpieza y desbroce que suponga



una perturbación grave, inmediata y directa para la salud o la seguridad de las personas, acreditada mediante los correspondientes informes técnicos o sanitarios. En particular:

- a. La existencia de un foco de insalubridad que, según informe sanitario, represente un peligro grave y constatado para la salud pública.
 - b. La existencia de un riesgo de incendio calificado como muy alto o extremo por los servicios técnicos competentes, debido a la omisión deliberada de las labores de limpieza y desbroce.
2. El depósito o vertido de materiales o residuos peligrosos en el solar.
 3. La reincidencia en la comisión de una infracción grave en el plazo de dos años, a contar desde la firmeza en vía administrativa de la sanción anterior.

ARTICULO 18 - Sanciones

Las infracciones tipificadas en esta ordenanza serán sancionadas con las siguientes multas, de

conformidad con lo establecido en el Artículo 141 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen

Local:

- Infracciones leves: multa de 150,00 a 750,00 euros.
- Infracciones graves: multa de 751,00 a 1.500,00 euros.
- Infracciones muy graves: multa de 1.501,00 a 3.000,00 euros.

Para la graduación de la sanción dentro de los límites establecidos, se atenderá a la naturaleza de la infracción, la intencionalidad, el daño o riesgo generado, el beneficio obtenido y la reincidencia.

ARTICULO 19 - Procedimiento sancionador

La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento legalmente establecido en la normativa reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa sobre el ejercicio de la potestad sancionadora.

La imposición de las sanciones que correspondan será independiente de la obligación del propietario de cumplir la orden de ejecución de limpieza, desbroce o vallado, así como de la potestad del ayuntamiento para proceder a la ejecución subsidiaria a costa del obligado.

DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogada la anterior Ordenanza Reguladora de la Limpieza de Solares, aprobada en sesión plenaria de fecha 12 de marzo de 2012 y cuyo texto íntegro fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara número 54 de fecha 4 de mayo de 2012.

DISPOSICION TRANSITORIA



Los propietarios de solares urbanos incluidos en el perímetro del casco antiguo de los núcleos urbanos de Alpedrete de la Sierra y Valdepeñas de la Sierra deberán proceder a su cerramiento en el plazo de nueve meses a contar desde el día siguiente al de la entrada en vigor de la presente ordenanza de acuerdo con las condiciones especificadas en el artículo 11 de la presente ordenanza reguladora.

Todos aquellos solares urbanos afectados por la presente ordenanza reguladora y que a la fecha de entrada en vigor de la misma ya se encuentren vallados por simple malla de torsión metálica, electrosoldada o similar, no están obligados a su sustitución por cerramientos de piedra, ladrillo visto, fábricas de revestimientos pétreos o bloques de hormigón, salvo que dicho cerramiento haya sufrido desperfectos, roturas, desgaste y deterioro, en cuyo caso y previo informe de los servicios técnicos municipales, se deberá sustituir por un cerramiento con las condiciones de vallado estipuladas en el artículo 11 de la presente ordenanza reguladora.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza Reguladora fue aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 26 de mayo de 2026.

La presente ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Contra el presente Acuerdo podrá interponerse 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 contado a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

En Valdepeñas de la Sierra, a 30 de junio de 2026, Jose Luis Palmero Fernandez,
Alcalde Presidente.

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: 28b2407c00088fef369f695f95f6348446197619