



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 5, fecha: viernes, 09 de Enero de 2026

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE VALDENUÑO FERNÁNDEZ

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES URBANOS

SUMARIO

Acuerdo del Pleno de la entidad de 19 de noviembre de 2025, por el que se aprueba definitivamente la modificación de la Ordenanza reguladora de la limpieza y vallado de solares urbanos

TEXTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de la entidad sobre la modificación de la Ordenanza de Limpieza y Vallado, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento del artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES URBANOS

ÍNDICE DE ARTÍCULOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Fundamento y Ámbito de Aplicación

ARTÍCULO 2. Naturaleza

ARTÍCULO 3. Deber Legal del Propietario



ARTÍCULO 4. Concepto de Solar

ARTÍCULO 5. Definición de Vallado

CAPÍTULO II. LIMPIEZA DE LOS SOLARES Y TERRENO

ARTÍCULO 6. Inspección Municipal

ARTÍCULO 7. Obligación de Limpieza

ARTÍCULO 7.1. Ejecución Forzosa y ejecución sub

ARTÍCULO 8. Prohibición de Arrojar Residuos

ARTÍCULO 9. Régimen sancionador

ARTÍCULO 10. Comunicación a la Alcaldía

CAPÍTULO III. CERRAMIENTO DE SOLARES

ARTÍCULO 11. Obligación de Vallar

ARTÍCULO 12. Cerramientos definitivos

ARTÍCULO 13. Reposición de Vallado

ARTÍCULO 14. Vallas Provisionales

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES

PREÁMBULO

La deficiente situación de limpieza y vallado de solares y parcelas en el término municipal tiene gran transcendencia pública. Su falta de mantenimiento genera un riesgo frente a terceros. Entre otros, 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 garantía de salubridad y seguridad. A su vez, dicha falta de mantenimiento puede llegar a suponer focos de acumulación de basuras provocando malos olores; el crecimiento descontrolado de la vegetación podría generar la aparición de roedores o cualquier otro tipo de anidamiento; plagas de insectos e incremento de malos olores; incluso la posibilidad de que, ante la presencia de fuego, el control y extinción del incendio podría complicarse. Por finalizar, la imagen de la zona donde dan estas situaciones es de deterioro, sin un adecuado decoro.

Considerando todos estos efectos como muy negativos para el interés público y



general, se hace necesaria la intervención municipal mediante la creación de un instrumento jurídico, ágil y eficaz, de aplicación en todo el suelo urbano del término municipal.

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 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 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que constituyen su fundamento legal.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Fundamento y Ámbito de Aplicación

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por 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 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 26/04/2011.

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza reguladora será el suelo urbano del término municipal de Valdenuño Fernández.

ARTÍCULO 2. Naturaleza

Por venir referida a aspectos sanitarios, de seguridad y puramente técnicos, esta Ordenación 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.

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

ARTÍCULO 3. Deber Legal del Propietario

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 137 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, 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.



ARTÍCULO 4. Concepto de Solar

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:

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

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

3º 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.

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

ARTÍCULO 5. Definición de Vallado

El vallado de un solar consiste en la realización de una obra exterior permanente, que permite cerrar el solar o parcela, evitando que puedan entrar personas ajenas al mismo y que se arrojen basura o residuos sólidos.

CAPÍTULO II. LIMPIEZA DE LOS SOLARES Y TERRENOS

ARTÍCULO 6. Inspección Municipal

El Alcalde dirigirá la policía urbana, rural y sanitaria y ejercerá la inspección de las parcelas, las obras y las instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles, pudiendo delegar esta competencia en la concejalía que corresponda.

ARTÍCULO 7. Obligación de Limpieza

1. Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza. La conservación de materiales, herramientas, o acopio de las mismas, deberá tener lugar en una nave o caseta interior válida y legalmente establecida.
2. Los solares deberán estar permanentemente 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.
3. Igualmente se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos



existan y que puedan ser causa de accidentes.

4. Los propietarios de solares, parcelas y terrenos, tanto urbanos como rústicos, deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de limpieza y ornato público. A tal efecto, los titulares estarán obligados a realizar al menos dos limpiezas anuales:
 - Una antes del 1 de junio, coincidiendo con el inicio de la temporada de riesgo de incendios.
 - Otra antes del 31 de diciembre, para garantizar el mantenimiento durante el período invernal.

Entre dichas fechas, deberán efectuarse las actuaciones adicionales que sean necesarias para mantener las condiciones exigidas.

5. En ningún caso la vegetación existente podrá superar los 30 centímetros de altura sobre el terreno, ni acumularse maleza, matorral seco o materiales combustibles que puedan favorecer la propagación del fuego o afectar a la seguridad o salubridad del vecindario.
6. Se tendrá especial obligación en la limpieza de las fachadas que den a la vía pública, así como los linderos. Se realizará la limpieza inmediata, así como el mantenimiento permanente de aquellas parcelas o vallas con vegetación, impidiendo en todo caso su caída o invasión hacia la vía pública.

ARTÍCULO 7.1 Ejecución Forzosa y Ejecución subsidiaria

La obligación de realizar las labores de limpieza, desbroce y mantenimiento de las parcelas corresponde, en todo caso, a sus propietarios o titulares de derechos reales de uso o disfrute, quienes deberán mantener los terrenos en condiciones adecuadas de salubridad, seguridad y ornato público conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza.

En caso de incumplimiento, y previa advertencia o requerimiento municipal con un plazo suficiente para ejecutar las labores necesarias que con carácter general será de diez días naturales a partir de su notificación, el Ayuntamiento podrá proceder de forma subsidiaria a la limpieza y acondicionamiento del terreno, a costa del propietario, ejecutando los trabajos por sí mismo o a través de contratación externa a una empresa de servicios capacitada, conforme a lo previsto en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de la siguiente forma:

1. Los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias a realizar en el solar afectado por la ejecución forzosa.
2. 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.
3. La práctica del requerimiento y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señaladas en el párrafo anterior podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.
4. Transcurrido el plazo de audiencia, por Decreto de Alcaldía se resolverán las



alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza y vallado u ornato.

La actuación subsidiaria se llevará a cabo cuando:

- Exista riesgo para la salud pública o la seguridad de las personas o bienes (presencia de plagas, riesgo de incendio, obstaculización de la vía pública o daños a propiedades colindantes).
- Se produzca una afectación al ornato o convivencia vecinal por el mal estado del solar.
- El propietario haya sido requerido y no haya atendido el mandato en el plazo señalado.

El Ayuntamiento podrá repercutir el coste total de la actuación mediante la correspondiente liquidación y procedimiento de apremio, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan por infracción de esta Ordenanza. Será el Alcalde quien adopte personalmente estas medidas, dando cuenta inmediatamente al Pleno. Cuando fuere procedente se solicitará a la Autoridad judicial, la autorización que contempla el art. 87.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. No se precisará autorización judicial si la parcela no reviste el carácter de domicilio anexo al mismo.

ARTÍCULO 8. Prohibición de Arrojar Residuos

1. Está prohibido terminantemente arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, y en general desperdicios de cualquier clase.
2. Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a Derecho a los dueños de los solares contra los infractores, estos serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 9. Régimen sancionador

Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de la actuación ordenada sin haber atendido al requerimiento, y sin perjuicio del uso de la facultad de ejecución forzosa legalmente establecida, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes, de imposición de la correspondiente sanción, con imposición de multas según se detallan:

- a. Periodo comprendido entre el 01 de abril al 30 de septiembre 1.000€ de multa más el pago del valor de las operaciones de la limpieza necesarias, para subsanar las deficiencias, si estas fueran ejecutadas por el Ayuntamiento.
- b. Período comprendido entre el 01 de octubre al 31 de marzo 500€ de multa más el pago del valor de las operaciones de limpieza necesarias, para subsanar las deficiencias, si estas fueran ejecutadas por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 10. Comunicación a la Alcaldía



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, con una antelación mínima de 15 días.

CAPÍTULO III. CERRAMIENTO DE SOLARES

ARTÍCULO 11. Obligación de vallar

1. Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los solares o terrenos urbanos existentes en el término municipal. Es igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del correspondiente vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial.
2. El vallado habrá de hacerse en todo el perímetro del terreno que linde con la vía pública o con otro terreno que no esté vallado. Los vallados de las fincas urbanas podrán ser definitivos o provisionales en caso de obra.
3. Durante la ejecución de obras de construcción los solares se permitirá un vallado provisional, permitiéndose que éstos no estén fijados al suelo. Las características de los mismos, cuando se aprecie riesgo para la seguridad de las personas o cuando se ejecuten obras de nueva planta o derribo, dependerán de la naturaleza de cada obra particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

ARTÍCULO 12. Cerramientos definitivos

1. 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.
 - b. Deberá efectuarse con fábrica de ladrillo o bloque, con una altura de dos metros.
 - c. Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios. La puerta no podrá invadir el espacio público de forma que, en caso de ser abatible, su apertura sea hacia el interior de la parcela; en caso de ser corredera, deberá quedar la hoja a haces interiores del cerramiento de parcela o integrada en el mismo.
 - d. En todo caso, las características que deban reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad, condiciones estéticas adecuadas y su conservación en estado decoroso.
 - e. Quedan prohibidos los cerramientos acabados en fábrica de bloque gris, hormigón armado gris o ladrillo tosco. Estos materiales se pintarán o enfoscarán en tonos crema y ocre, similar a los colores de la fachada de los edificios.
 - f. La altura máxima del cerramiento será de 2,50m.



- g. En el caso de cerramiento de parcelas con vivienda unifamiliar aislada, y siempre que de a la calle, la altura máxima de la fábrica será de 1,50m, y la parte alta deberá ser diáfana con elementos ligeros (metálico, vidrio, setos o plantas, ...) hasta un máximo de 2,50m de altura total de cerramiento.
- h. La altura se medirá desde la vía pública, cuando el cerramiento de a la calle; o desde la rasante definitiva una vez sea acondicionado el terreno de la parcela.
- i. Se limitarán los movimientos de la rasante natural de la parcela a +/- 1m para evitar una desfiguración exagerada de la parcela o solar en su estado natural.
- j. En ningún caso podrá utilizarse fibrocemento gris, lonas, plásticos, ni materiales de desecho, salvo que estos últimos tengan un tratamiento tal que queden perfectamente integrados al entorno.
- k. La coronación de los cerramientos de solares o parcelas en la zona de casco antiguo será con teja o pieza especial de remate de piedra artificial.

El Ayuntamiento podrá no autorizar la utilización de materiales que considere inapropiados al entorno.

ARTÍCULO 13. 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.
- 2. La reposición, cualquiera que fuere su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente ordenanza y serán objeto de licencia urbanística de obra.

ARTÍCULO 14. Vallas provisionales

- 1. Los vallados provisionales son aquellos realizados principalmente durante las obras de las edificaciones. Tienen carácter transitorio y se fijará una temporalidad determinada según las circunstancias. Tendrán sujeción al terreno, y podrá utilizarse malla metálica de simple torsión o similar.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Queda derogada la Ordenanza Municipal del mismo nombre, aprobada por Pleno Municipal el 4 de diciembre de 2019.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión al artículo 70.2 de la citada Ley.

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del Texto Refundido de la Ley



Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se podrá interponer 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.

En Valdenúño Fernández, a 29 de diciembre de 2025, Fdo. el Alcalde-presidente,
Luis Miguel Rodríguez Espinosa.

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

Cod. Verificación: f3fa5966a78498bc11ad6a46d2ce980e6bffb73e