

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE CERRAMIENTO Y VALLADO DE FINCAS, LIMPIEZA DE SOLARES, ADECUACIÓN DE ZONAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y FIANZAS.

Exposición de motivos:

Con la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se produjo la creación de los denominados genéricamente títulos habilitantes de naturaleza urbanística, dentro de los cuales figura la licencia urbanística, la declaración responsable y la comunicación previa en materia de urbanismo. La nueva regulación tenía por objeto adaptar la normativa a las directivas comunitarias en la materia, así como agilizar la tramitación de estos títulos, restringiendo los supuestos de licencia urbanística, sujetos a control previo de la administración, estableciendo respecto de la declaración responsable y la comunicación previa que el control municipal se establezca a posteriori, a fin de facilitar la generación de actividad económica. Los cerramientos de fincas tanto en suelo urbano como rural, anteriormente sometidos a licencia de obra menor pasan a estar sometidos con la nueva ley a declaración responsable de forma expresa, lo cual determina que el promotor de las obras manifiesta bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar el cerramiento, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de la normativa, y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a la realización objeto de la declaración. Dada la dispersión de condiciones técnicas recogidas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General Municipal de Ordenación en función del uso previsto en la finca así como la clasificación urbanística del suelo en que se encuentra, se considera necesario realizar una recopilación y ordenación de dichas condiciones, y regular otros aspectos no previstos o insuficientemente indefinidos tales como actuaciones permitidas en cerramientos fuera de ordenación, cerramientos en suelo urbanizable sectorizado, etc.

El cerramiento de solares está íntimamente relacionado con la limpieza de los mismos, siendo éste, uno de los principales problemas de los solares sin edificar, suponiendo el incumplimiento del deber de los propietarios de mantener los solares, parcelas y terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como la obligación general de respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico. Por ello se contempla la oportunidad de recoger en ordenanza municipal la obligación de los propietarios de los solares de mantenerlos en condiciones adecuadas visto que en múltiples ocasiones suponen molestias a los vecinos.

Se considera necesario por aplicación del principio de seguridad jurídica la regulación del concepto “*adecuado tratamiento de la zona de cesión*”. El artículo 102 de la mencionada ley, expone que a los promotores de los actos de edificación en suelo urbanizable no sectorizado les alcanza entre otros el cumplimiento del deber de cesión de terrenos para ensanchamiento y mejora viaria y adecuado tratamiento de los espacios cedidos, conforme a las previsiones del Plan General. El vigente Plan General Municipal de Ordenación recoge literalmente lo expuesto en dicho artículo de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, sin llegar a desarrollar ni definir el alcance de la adecuación ni otras características técnicas. Con el objeto de establecer una serie de criterios técnicos que se corresponden con la realidad física más común que suelen presentar las zonas de cesión, se pretende aportar seguridad jurídica a los acuerdos de concesión de las licencias urbanísticas, en las cuales se concede simultáneamente licencia de segregación de la zona de cesión con la imposición de las correspondientes condiciones a cumplir para que la zona cedida pueda ser aceptada por el Ayuntamiento, libre de cualquier carga (caños de riego y acequias, armarios de contadores, postes de baja tensión, etc).

Se considera conveniente la regulación de las fianzas a depositar con motivo de la realización de obras que puedan causar daños a la vía pública, exigiendo la presentación de una serie de documentación previamente al inicio de la obra, con el objeto de acreditar cuáles son los posibles daños derivados de la obra y que por tanto deberán ser subsanados por el promotor, y cuales son preexistentes.

Por último, y relacionado con las fianzas a depositar señaladas en el párrafo anterior, se considera necesario regular la incidencia de la realización de obras privadas que requieren modificaciones en la vía pública, exigiendo que sea suficientemente estudiada e incluida la correspondiente propuesta en el proyecto de obras, y debiendo obtenerse la previa autorización municipal, a fin de que prime siempre el interés general.

INDICE:

Capítulo 1. Disposiciones generales.

Artículo 1. Fundamento legal.

Artículo 2. Normativa de aplicación.

Artículo 3. Objeto.

Artículo 4. Definiciones.

Artículo 5. Sujetos obligados.

Capítulo 2. Cerramientos y vallados.

Artículo 6. Cerramiento de solares, parcelas y terrenos rurales.

Artículo 7. Vallado temporal de obras.

Artículo 8. Actuaciones permitidas en vallados y cerramientos existentes fuera de ordenación.

Artículo 9. Obras consideraciones a tener en cuenta en la ejecución de cerramientos.

Artículo 10. Títulos habilitantes urbanísticos y autorizaciones sectoriales para los cerramientos.

Capítulo 3. Limpieza de solares y parcelas urbanas.

Artículo 11. Limpieza de solares y parcelas urbanas.

Artículo 12. Arbolado y vegetación invadiendo el dominio público.

Capítulo 4. Adecuación de la zona de cesión obligatoria para ampliación de caminos públicos.

Artículo 13. Adecuación de la zona de cesión obligatoria en actuaciones urbanísticas

Capítulo 5. Modificaciones en pavimentación de aceras, arbolado, alumbrado y otras obras en vías urbanas y/o espacios públicos.

Artículo 14. Afectación de obras privadas a elementos de la vía pública.

Capítulo 6. Fianzas exigibles por las actuaciones urbanísticas de construcciones, instalaciones y obras.

Artículo 15. Fianzas a depositar por la ejecución de obras sujetas a título habilitante urbanístico.

Anexo gráfico.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Fundamento legal.

La presente ordenanza se dicta en virtud de las atribuciones conferidas por la legislación vigente reguladora de las bases del régimen local, artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, en concreto en lo dispuesto en sus apartados 2.b) y j), que otorgan competencia al municipio, en orden a la protección del medio urbano y la salubridad pública. Así como por las asignadas al Ayuntamiento por la normativa dictada por el Estatal y las Comunidades Autónomas, en las materias de sus respectivas competencias.

Y dentro de la autonomía garantizada a las entidades locales por el artículo 140 de la Constitución Española y la potestad para aprobar Ordenanzas y Reglamentos atribuida a las Entidades Locales por el artículo 4.1.a) de la misma Ley 7/1985, de 2 de abril, y el art. 55 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

Artículo 2. Normativa de aplicación.

Será de aplicación directa la siguiente normativa vigente, o la que se dicte en caso de modificaciones o derogaciones del listado expuesto a continuación:

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM).
- Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia (en adelante PGMO).
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Ley 2/2008, de 21 de abril, de carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- RD 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
- RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ordenanza Municipal de Limpieza Viaria y Gestión de Residuos Municipales.
- Ordenanza Municipal Reguladora de los Caminos Públicos del Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Artículo 3. Objeto.

La presente ordenanza tiene por objeto regular diferentes aspectos no definidos en la normativa urbanística vigente de aplicación en el ámbito municipal en lo que respecta a:

- Condiciones de cerramiento y vallado de los solares, parcelas y fincas rústicas del municipio, tengan o no instalaciones, construcciones o edificaciones. Se procede a la recopilación y ordenación de diferentes condiciones exigibles a dichos elementos, cuya dispersión en las Normas Urbanísticas del PGMO supone una confusa o a veces errónea aplicación de la norma.
- Condiciones de limpieza y mantenimiento de solares y parcelas urbanas del municipio, tengan o no instalaciones, construcciones o edificaciones.
- Obras o actuaciones de acondicionamiento a realizar en la zona de cesión de suelo obligatoria para la ampliación de viales.
- Modificaciones en pavimentación de aceras, arbolado, alumbrado y otras obras en vías urbanas y/o espacios públicos.
- Depósito de fianza con motivo de ejecución de obras que afecten a la vía pública.

Artículo 4. Definiciones.

A efectos de la aplicación de la presente ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

- Alineación de vial: línea que delimita los espacios parcelados respecto a los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.
- Solar: superficie de suelo urbano consolidado o no consolidado aptas para la edificación que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 82 de la LOTURM, o norma que la sustituya.
- Lindes de parcela: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
- Linde frontal de parcela: linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.
- Cerramientos de parcela: son aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.
- Residuo: cualquier sustancia u objeto que su poseedor deseche o tenga la intención o la obligación de desechar.

Artículo 5. Sujetos obligados.

La presente ordenanza es de obligado cumplimiento para:

- Las personas, tanto físicas como jurídicas, que sean propietarios o poseedores por cualquier título de solares, parcelas y terrenos rurales dentro del término municipal de Alhama de Murcia.

- Los promotores, constructores o técnicos que lleven a cabo actuaciones urbanísticas en parcelas, solares o terrenos rurales dentro del término municipal de Alhama de Murcia.

CAPITULO 2. CERRAMIENTOS Y VALLADOS.

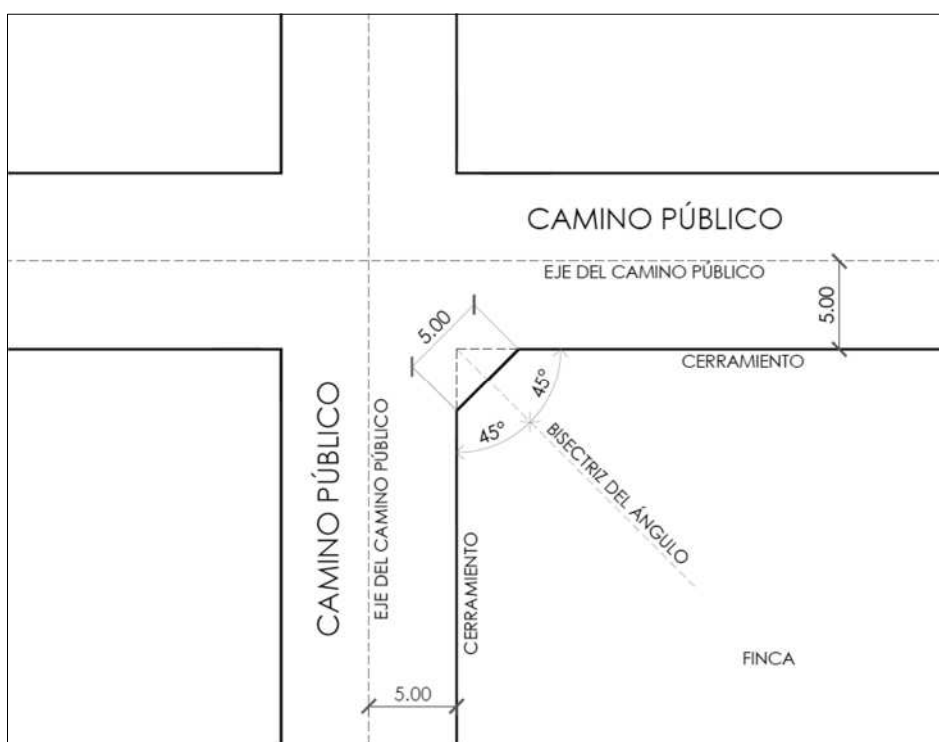
Artículo 6. Cerramiento de solares, parcelas y terrenos rurales.

El tipo de cerramiento a realizar será el establecido en las Normas Urbanísticas del vigente PGMO, así como en el Planeamiento de Desarrollo.

Como norma general, los cerramientos de fincas en suelo urbano deberán respetar las alineaciones previstas en el planeamiento vigente.

Fuera de suelo urbano, tal como se establece en el artículo 10 de la Ordenanza Municipal Reguladora de los Caminos Públicos, en caso de que el cerramiento o vallado linde con camino público, deberá realizarse a 5,00 m del eje del camino, o bien a la distancia más restrictiva que sea exigible por afectar a algún dominio público sectorial (vías pecuarias, carreteras, aguas, ferrocarril, etc).

Cuando el cerramiento o vallado a realizar recaiga en el cruce de 2 caminos públicos, se deberá ejecutar un chaflán de 5,00 m con alineación perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones de los caminos adyacentes.



Para cerramientos o vallados a realizar que lindan con caminos públicos municipales no afectados por dominios públicos de otras Administraciones, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento que fije el eje del camino y la distancia exigible, previo pago de la tasa correspondiente.

En el documento Normas Urbanísticas del PGMU, la tipología de cerramientos y vallado a realizar se establece en los artículos 165, 166, 167 y 202. Se resumen en función de la clasificación del suelo:

1. Cerramiento de solares y terrenos urbanos sin edificar en suelo urbano.

Cerramiento ciego obligatorio: altura de 2,00 m.

En caso de que el solar o terreno urbano sea resultante de un derribo o demolición, será obligatorio realizar su cerramiento si no se inicia la nueva edificación en el plazo de 3 meses tras finalizar la demolición, debiendo retirar la valla de obra.

2. Cerramiento de locales sin uso en planta baja de edificio residencial en suelo urbano.

Se permiten cerramientos provisionales estéticamente admisibles, durante un plazo improrrogable de 3 años a contar a partir de la emisión del certificado final de obra. Superado dicho plazo se aplicará al cerramiento un tratamiento de fachada cumpliendo las condiciones estéticas que se establezcan en la ficha urbanística correspondiente en su caso.

En caso de incumplimiento se tramitará el procedimiento correspondiente para exigir su ejecución.

3. Cerramiento de parcelas con edificación aislada que linde con vías o espacios públicos en suelo urbano.

Altura máxima: 2,30 m.

A fachada: cerramiento ciego de 1,00 m máximo pudiendo completar el resto con protección diáfana estéticamente admisible (cerrajería, elementos vegetales, etc). Para que cumpla con la condición de protección diáfana, el porcentaje de huecos deberá ser mayor o igual al 25%, distribuidos de forma homogénea.

A linderos: cerramiento ciego.

4. Cerramiento de terrenos en suelo urbanizable no sectorizado.

Retranqueo: 5,00 m del eje del camino público (sin perjuicio de otras servidumbres legales).

A caminos públicos: altura máxima de 2,50 m. Cerramiento ciego de 1,25 m como máximo pudiendo completar el resto con protección diáfana estéticamente admisible (cerrajería, elementos vegetales, etc). Para que cumpla con la condición de protección diáfana, el porcentaje de huecos deberá ser mayor o igual al 50%, distribuidos de forma homogénea.

A linderos: altura máxima de 2,30 m. Podrá realizarse con cerramiento ciego.

En el cerramiento ciego parcial o total, a camino público o a lindero, deberán disponerse huecos a ras del suelo (respecto al pavimento del exterior) con unas dimensiones mínimas de 25x25 cm o bien de diámetro 25 cm, cada 2,00 m en dicha longitud, en cumplimiento del artículo 552 del Código Civil para permitir el paso natural del agua. No estará permitido el relleno del trasdós del cerramiento si impide la función de los huecos descritos.

5. Cerramiento de terrenos en suelo no urbanizable.

Retranqueo: a 5,00 m del eje del camino público (sin perjuicio de otras servidumbres legales).

A caminos públicos: altura máxima de 2,50 m. Cerramiento ciego de 1,00 m como máximo pudiendo completar el resto con protección diáfana estéticamente admisible (cerrajería, elementos vegetales, etc). Para que cumpla con la condición de protección diáfana, el porcentaje de huecos deberá ser mayor o igual al 50%, distribuidos de forma homogénea.

A linderos: altura máxima de 2,30 m. Cerramientos ciegos de 1,00 m máximo y el resto con protecciones diáfanos estéticamente admisibles (cerrajería, elementos vegetales, etc). Para que cumpla con la condición de protección diáfana, el porcentaje de huecos deberá ser mayor o igual al 50%, distribuidos de forma homogénea.

En el cerramiento ciego parcial, a camino público o a lindero, deberán disponerse huecos a ras del suelo (respecto al pavimento del exterior) con unas dimensiones mínimas de 25x25 cm o bien de diámetro 25 cm, cada 2,00 m en dicha longitud, en cumplimiento del artículo 552 del Código Civil para permitir el paso natural del agua. No estará permitido el relleno del trasdós del cerramiento si impide la función de los huecos descritos.

En suelo de protección específica el tipo de cerramiento o vallado a realizar se ajustará a lo dispuesto en la legislación específica, instrumento de protección, o al condicionado que se exija por parte de la Dirección General de Patrimonio Natural y Acción Climática u organismo que lo sustituya.

6. Cerramiento de terrenos en suelo urbanizable sectorizado.

Solo será admisible mediante la figura de obras y usos provisionales, debiendo cumplir todos los requisitos del artículo 111 de la LOTURM, así como en los artículos 5 y 66 de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO, o, en su caso, normas que los sustituyan, siendo estos:

- Justificación de la necesidad y carácter no permanente, pudiendo deducir su provisionalidad de las características de la instalación y temporalidad de la misma.
- Compromiso por parte del titular a la demolición/desmontaje del cerramiento cuando el Ayuntamiento motivadamente lo solicite, renunciado expresamente a ser indemnizado.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad de la autorización municipal en la cual constará el carácter provisional de la misma, y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, siendo como máximo 10 años, o el que establezca el Ayuntamiento de forma debidamente motivada, prorrogables a solicitud del interesado.
- Depósito o aval en cuantía suficiente para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior.

Retranqueo: 5,00 m del eje del camino público (sin perjuicio de otras servidumbres legales), o lo que se determine en el PGMO para suelo clasificado como sistemas generales.

Altura máxima: 2,50 m admitiendo únicamente cerramientos diáfanos con malla de acero galvanizado de simple torsión y postes de acero galvanizado cogidos al suelo, sin muretes.

7. Condiciones específicas señaladas en planes parciales vigentes cuyas parcelas tienen la condición de suelo urbanizado.

Será de aplicación lo establecido en las normas urbanísticas del PGMO en fincas afectadas por los siguientes planes parciales residenciales:

- PP Jarro del Oro – Camino del Almendrico.

- PP Nueva Espuña.
- PP Condado de Alhama. En este caso, las normas específicas del plan parcial establecen que la composición, fachada, huecos, volúmenes, así como en general, los materiales y el sistema de construcción, deberán mantener en lo posible los invariantes de las tipologías existentes, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color distorsionen sensiblemente el carácter de la zona.
- PP El Ral, excepto en la Zona I residencial unifamiliar adosada, en la cual se establece que las partes de la cerca que correspondan a fachadas no podrán tener una altura ciega superior a 1,00 m, pudiendo cubrir otro metro con materiales ligeros, celosías, cerrajería, vegetación, etc.

En lo que respecta a los planes parciales del Parque Industrial Las Salinas, Subsectores A, B, C, D y El Valle, se establecen las siguientes condiciones:

- Altura máxima: 2,50 m (sobre la rasante del terreno, medidos en el punto medio de la línea de fachada o medianería).
- Cerramientos ciegos en fachada con altura máxima de 1,50 m y pudiendo completar el resto con elementos diáfanos y/o vegetación. No obligatorios en fachada.
- Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 m entre los puntos extremos del cerramiento, deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar este límite.

Artículo 7. Vallado temporal de obras.

En la realización de obras de nueva planta, demolición o reforma de fachada se deberá instalar una valla ciega de al menos 2,00 m de altura realizada en material resistente de fácil conservación y limpieza. En caso de instalar una valla diáfana se dispondrán los medios necesarios para evitar la propagación de polvo, tales como la instalación de una tela de rafia o similar. Cuando su única función sea la de restringir el paso a personal ajeno a la obra no será obligatoria la disposición de la tela de rafia o similar. Se deberá asegurar siempre su estabilidad.

La situación del vallado provisional de obra no podrá superar en más de 1,00 m la alineación del solar salvo autorización municipal específica, debiendo solicitarse previamente la correspondiente licencia para la ocupación temporal de la vía pública.

Las vallas situadas fuera de la alineación se entenderán autorizadas con carácter provisional, siempre vinculadas a la ejecución de las obras, y deberán desplazarse a la alineación prevista en el PGMO en caso de interrupción continuada de las mismas de acuerdo a los plazos indicados en el acuerdo de concesión de la licencia. Para su instalación en dominio público deberá solicitarse la correspondiente ocupación temporal de la vía pública.

Artículo 8. Actuaciones permitidas en cerramientos y vallados existentes fuera de ordenación.

1. En general, en cerramientos y vallados existentes que no se ajusten a la alineación establecida en el vigente PGMO, a menos de 5,00 m del eje de camino público, o fuera de ordenación por otro motivo, sólo se podrán permitir las obras de reparación de carácter puntual requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, no admitiéndose

obras de consolidación, modernización o que aumente su valor a efectos de expropiación. Entre estas obras de reparación se entienden incluidas el repintado y la reparación de daños causados por causas fortuitas de acuerdo a lo expuesto en el apartado 3 de este artículo, siempre que no estén asociados a la falta de conservación y mantenimiento ni a la deficiente ejecución.

2. Entre estas obras de reparación, no se entienden incluidas y por tanto no podrán ser autorizadas, las que a continuación se relacionan, sin carácter excluyente:
 - Las de consolidación estructural.
 - Las de reforma integral.
 - Las de reconstrucción o sustitución del cerramiento o vallado, o sus elementos, ni sustitución de mallas de simple torsión o materiales similares.
 - El recrecido o elevación de alguno de sus elementos.
 - Las de saneamiento y revestimiento mediante picado y enfoscado, con o sin revestimiento de acabado o aplacado, que afecten de forma generalizada al cerramiento o vallado.
3. Únicamente se permitirá reconstruir cerramientos que no cumplan distancia al eje del camino público o la alineación establecida cuando su deterioro se haya producido por causas fortuitas y sobrevenidas como por ejemplo un accidente de tráfico, que dicha situación pueda ser acreditada mediante documentación gráfica y/o testifical, y que en ningún caso suponga una reconstrucción de más de 15,00 metros lineales ni del 40% de la longitud total del cerramiento o vallado que linda con el camino público o vía pública, debiendo cumplirse ambas condiciones simultáneamente (salvo casos excepcionales debidamente justificados en los que no se vea perjudicado el interés general). En caso de que no se cumplan ambos requisitos el cerramiento o vallado afectado deberá retranquearse cumpliendo las distancias establecidas o alineaciones oficiales. En caso de que el cerramiento presente un mal estado general, no se admitirá la reparación puntual amparada en este artículo.

Artículo 9. Otras consideraciones a tener en cuenta en la ejecución de cerramientos.

- Quedan expresamente prohibidas las vallas de alambre de espino en fachadas a caminos y vías públicas, y espacios libres públicos.
- En ningún caso se permite el cerramiento con elementos punzantes o cortantes que puedan causar lesiones a personas o animales.
- En terrenos fuera de suelo urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar el cerramiento de propiedades por razones de interés público, siempre que la misma se encuentre a una distancia inferior a 250 m del límite del suelo urbano y linde con camino público u otra vía pública.
- Se tendrán en cuenta las limitaciones establecidas por la normativa vigente en materia de aguas a los usos en zona de flujo preferente en suelo en situación rural, no permitiendo la instalación de cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como cierres de muros estancos de cualquier clase, salvo que se apruebe nueva normativa que modifique o suprima dichas restricciones.

- Se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 552 del Código Civil y en el artículo 16 del RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, según los cuales: *“los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre desciendan de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastren en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre, ni el del superior obras que la agraven”*. En la documentación técnica a aportar junto al título habilitante urbanístico se deberán indicar las medidas a adoptar para el cumplimiento de lo indicado en este párrafo, y como mínimo, realizar los huecos de paso previstos en el artículo 6.
- En caso de que el cerramiento se realice dentro de las zonas de protección de carreteras o autovías, se deberá contar con la autorización o comunicación correspondiente, teniendo en cuenta las condiciones especiales que se establezcan respecto a las características constructivas del cerramiento por la normativa sectorial de aplicación.
- El cerramiento o vallado de otras construcciones como embalses, balsas de riego, balsas de purines, piscinas privadas o públicas, etc, deberán cumplir con la normativa específica de aplicación correspondiente.
- En calles o caminos públicos con pendiente, la altura de un cerramiento se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la calle o camino tengan una excesiva pendiente, o el cerramiento tenga una gran longitud, éste se descompondrá en tramos que no superen la altura máxima a efectos de la medición de esa longitud, no pudiendo superar estos tramos la longitud de 20 m.

Artículo 10. Títulos habilitantes urbanísticos y autorizaciones sectoriales para los cerramientos.

El título habilitante urbanístico a presentar ante el Ayuntamiento será el de Declaración Responsable, siempre que constituya el cerramiento de una finca de acuerdo al artículo 264 de la LOTURM, o aquel otro que determine la legislación urbanística vigente en cada momento.

Para la ejecución del cerramiento de finca se deberá disponer de todas las autorizaciones sectoriales preceptivas, así como haber formulados las comunicaciones y/o declaraciones responsables que establezcan las normativas sectoriales de aplicación en lo que respecta a carreteras, ferrocarril, agua, medio natural, etc.

En caso de que el dominio público afectado sea una carretera cuya titularidad haya sido transferida al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, la solicitud de dicha autorización sectorial habrá de dirigirse al citado Ayuntamiento.

La documentación a presentar en la Declaración Responsable será la siguiente:

- Modelo de declaración responsable actualizado, debidamente cumplimentado y firmado.
- Documento acreditativo del cumplimiento de los requisitos establecidos para cerramientos y vallados o memoria técnica, suscrito por técnico competente.
- Plano del solar, parcela o terreno rural con el trazado del cerramiento o vallado a realizar. Podrá admitirse el plano catastral con el grafiado del cerramiento o vallado siempre que en el mismo quede claramente representado el trazado sin lugar a dudas. En caso de pretender realizar tipologías de cerramiento o vallado distintas deberá especificarse qué tipo se

pretende realizar en cada lindero, longitud y altura. Si el trazado discurre en varios tramos, deberá indicarse la longitud de cada tramo en el plano.

- Autorizaciones sectoriales o justificante de presentación de la declaración responsable en su caso, si el cerramiento o vallado a realizar afecta a zonas de protección de carreteras, ferrocarril, agua, medio natural, etc.
- Justificante de pago de la tasa e ICIO correspondiente.

El promotor no estará habilitado para realizar las obras hasta tanto se presente toda la documentación indicada y la Declaración Responsable esté debidamente cumplimentada.

CAPITULO 3. LIMPIEZA DE SOLARES Y PARCELAS URBANAS.

Artículo 11. Limpieza de solares y parcelas urbanas.

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja las basuras o residuos a los solares y parcelas urbanas, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza.

Los solares y parcelas urbanas deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Los solares y parcelas urbanas se deberán desinfectar, desinsectar y desratizar por empresa especializada.

El Ayuntamiento, mediante Bando o notificación podrá recordar a los vecinos la obligación de la limpieza y mantenimiento de los solares y parcelas, pudiendo llevar a cabo una inspección municipal para comprobar el cumplimiento de la obligación de limpieza y mantenimiento. Los solares deberán ser limpiados antes del 1 de mayo de forma anual, debiendo permanecer en condiciones adecuadas de salubridad y limpieza durante el periodo estival.

En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá efectuar de forma subsidiaria y a costa de los propietarios las operaciones de limpieza, control de plagas u otras acciones pertinentes, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar, tramitando previamente los procedimientos administrativos que correspondan.

Artículo 12. Arbolado y vegetación invadiendo el dominio público.

Los propietarios solares y parcelas urbanas deberán mantener en condiciones adecuadas todo arbolado, vegetación y masa vegetal existente en su propiedad, a fin de evitar cualquier daño o perjuicio al interés general.

No podrán tener ramas que excedan de la alineación establecida en el linde frontal de la parcela, salvo que por su altura y disposición no supongan un riesgo para las personas, tráfico rodado o no afecte al interés general.

CAPITULO 4. ADECUACIÓN DE LA ZONA DE CESIÓN OBLIGATORIA PARA AMPLIACION DE CAMINOS PÚBLICOS.

Artículo 13. Adecuación de la zona de cesión obligatoria en actuaciones urbanísticas.

1. En cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos para la ampliación de caminos públicos con motivo de actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable no sectorizado establecidas en el artículo 102 de la LOTURM, el promotor de las obras deberá ceder al Ayuntamiento dicho espacio, procediendo a adecuar la zona de la forma que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Las actuaciones de adecuación de la zona de cesión podrán consistir, en función de la realidad física del terreno, en las siguientes:

- Traslado de instalaciones, armarios, arquetas, postes, apoyos, señales de tráfico u otros elementos que sobresalgan de la cota final del camino existente que impidan su buen funcionamiento, a una distancia mínima de 5,00 m del eje del camino público, debiendo quedar incorporados sin resalte en el cerramiento o vallado que en su caso se realice, o bien dentro de la propiedad privada. En caso de que el obstáculo consista en hitos o balizas de tráfico, o señales de tráfico se deberá solicitar al Ayuntamiento su desplazamiento, siendo en este caso ejecutado por las Brigadas Municipales previo informe técnico y/o de Policía Local.
- Retirada de plantaciones, rocas u otros objetos o elementos como escombros o residuos.
- Retirada de cerramientos preexistentes en la zona de cesión o cualquier otra construcción preexistente (almacenes, perreras, balsas, gallineros, etc).
- Entubado de caños de riego, acequias o cunetas. En caso de pertenecer a la red de riego de la Comunidad de Regantes se deberán seguir las instrucciones dadas por la misma.
- Retirada de capa de tierra vegetal o relleno antrópico.
- Relleno de zahorra artificial compactada al 98% Próctor Modificado con un espesor mínimo de 30 cm, pudiendo quedar con ese acabado o bien acabado con hormigón fratasado con un espesor mínimo de 15 cm. En todo caso, la cota de terminación del acabado elegido deberá ser la misma que la cota del camino existente. Se deberán estudiar las pendientes para evitar el estancamiento del agua.
- No se admite la terminación del espacio cedido con gravín, ni se permite realizar plantación de arbustos, árboles, colocación de maceteros, ni cualquier otro elemento que pueda suponer un obstáculo en la vía.
- En caso de diferencia de cota entre el camino y la parcela privada se deberán realizar muros/muretes de contención. También podrá admitirse la opción de realizar taludes siempre que la zona ataluzada tenga su arranque como mínimo a 5,00 m del eje del camino, y no exista riesgo de desprendimientos.
- Excepcionalmente, y previa solicitud motivada por parte del interesado, en caso de que en la zona de cesión existan infraestructuras de interés público general (apoyos de redes aérea de media/alta tensión, estaciones base de telefonía móvil, etc) y que no sean exclusivas de la finca, se podrá valorar la viabilidad de su modificación, pudiendo quedar exentos en caso de que suponga una carga desproporcionada. El Ayuntamiento

podrá exigir la correspondiente señalización, según la normativa vigente en materia de tráfico o de cualquier otra naturaleza.

Estas condiciones serán incluidas en el acuerdo de concesión del título habilitante urbanístico como condición especial. Su incumplimiento determinará la imposibilidad de obtener el reconocimiento del derecho a la primera ocupación de la edificación.

2. En el caso de que la actuación urbanística consista únicamente en el cerramiento de la finca o retranqueo del cerramiento existente, no será exigible cesión de zona alguna ni su adecuación, independientemente del cumplimiento de lo dispuesto en cuanto a retranqueos en el artículo 6 de la presente Ordenanza.

En tal caso, el responsable del estado del espacio no adecuado continuará siendo el propietario de la finca, que será responsable de cualquier incidente que pueda ocurrir por los posibles obstáculos que puedan existir en dicha zona (postes, arquetas, armarios de contadores, caños de riego o acequias, etc). El Ayuntamiento podrá exigir la correspondiente señalización, según la normativa vigente en materia de tráfico o de cualquier otra naturaleza.

3. Para los actos de edificación en suelo urbano en los cuales se produzca la cesión de terrenos para la ampliación de viales al encontrarse la finca afectada por una alineación prevista, así como en los supuestos de actuaciones urbanísticas que requieran la ejecución simultánea de obras de urbanización, se determinarán las condiciones técnicas del estado en que debe quedar la vía pública en el correspondiente título habilitante tras recabar los informes técnicos correspondientes.

CAPITULO 5. MODIFICACIONES EN PAVIMENTACIÓN DE ACERAS, ARBOLADO, ALUMBRADO Y OTRAS OBRAS EN VIAS URBANAS Y/O ESPACIOS PUBLICOS.

Artículo 14. Afectación de obras privadas a elementos de la vía pública.

Las nuevas edificaciones, y/o las remodelaciones o cambios de usos en edificios existentes, deberán situarse y/o modificarse respetando los vados y pendientes existentes en las aceras, así como los pasos de peatones existentes, los elementos de alumbrado y de mobiliario urbano, el arbolado o la jardinería existente, o cualquier otro elemento o infraestructura urbano.

Excepcionalmente podrán admitirse modificaciones en la vía pública a costa del interesado que no menosprecien el interés general y que se definan justificadamente en el Proyecto de las obras de edificación o de la documentación técnica que sea procedente, debiendo obtener autorización municipal para dicho cambio, con carácter previo e independiente de la del título habilitante urbanístico que ampare la totalidad de las obras a realizar.

En caso de que la obra a realizar consista únicamente en la ejecución de un vado para acceso a vehículos a solar, garaje o aparcamiento existente, el título habilitante urbanístico a presentar consistirá en una declaración responsable acompañada por documentación técnica redactada por técnico competente, incluyendo específicamente justificación de la normativa de accesibilidad vigente.

CAPITULO 6. FIANZAS EXIGIBLES POR LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

Artículo 15. Fianzas a depositar por la ejecución de obras sujetas a título habilitante urbanístico.

Para la realización de obras sujetas a título habilitante urbanístico el Ayuntamiento requerirá, con carácter previo a la concesión de la licencia, el depósito de una fianza en previsión de que determinados actos como: calicatas, zanjas o levantado de pavimentos en vía pública, actos de demolición, instalación de andamios, colocación de contenedores para escombros, depósito de materiales de construcción, instalación de grúas, nuevas edificaciones o ampliaciones de edificaciones existentes, y demás actuaciones relacionadas con cualquier actuación constructora, instaladora o de reparación por parte de terceros que pueda producir un deterioro o menoscabo en los bienes públicos afectados por la misma (viales, caminos públicos, espacios libres, etc).

El importe de dicha fianza será establecido por técnicos municipales, teniendo como objetivo la reposición de la vía pública o elementos de la misma a su estado original previo a las obras.

Deberá evitarse el ocasionar suciedad en la vía pública con motivo de la ejecución de las obras objeto de licencia, siendo exigible a los promotores y contratistas de obras de edificios en construcción, rehabilitación, reforma o derribo la adopción de las medidas necesarias para evitar dicha suciedad, así como la posterior limpieza de la vía que se hubiera visto afectada, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 34 y 38 de la Ordenanza Municipal de Limpieza Viaria y Gestión de Residuos Municipales.

Se recomienda proteger la vía pública cuando se ejecute el revestimiento de la fachada, cerramiento o vallado para evitar tales suciedades en la acera/calzada.

El incumplimiento de los párrafos anteriores determinará el inicio de expediente administrativo sancionador, con la imposición de la correspondiente sanción pecuniaria, de la que responderán solidariamente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ordenanza Municipal de Limpieza Viaria y Gestión de Residuos Municipales.

La reposición de la vía pública a su estado original supondrá la limpieza de restos de pintura y/o cemento, y, en su caso, la reposición de materiales iguales a los situados en dicha zona, ya sea: hormigón, mezclas bituminosas, bordillos, baldosas de cualquier clase, adoquines etc, utilizando la misma tipología, material, dimensiones y disposición. En caso de que las obras a realizar hayan supuesto obras de urbanización, se deberán cumplir las condiciones técnicas de acuerdo a la licencia, aplicando la normativa correspondiente y las normas de buena práctica. En caso de bordillos, baldosas o adoquines fracturados se exigirá su sustitución, no estando permitido su relleno con mortero o material similar dada la fragilidad de dicha reparación. Está prohibida la realización de perforaciones en la vía pública para sujetar encofrados, andamios o similares, debiendo proceder a la sustitución de las piezas de pavimento afectado en caso de que haya sido inevitable su perforación, no permitiéndose el relleno, salvo casos muy puntuales, y exigiéndose la sustitución de la pieza afectada.

En el caso de apoyos dispuestos en la vía pública para la sustentación de cableado tras demoliciones u otras actuaciones, la fianza no será devuelta hasta su eliminación definitiva. En caso de que tras una demolición no se proceda a la edificación del solar y el cableado deba quedar sujeto por un apoyo provisional, este deberá situarse dentro de la propiedad privada no afectando a la vía pública, para poder obtener la devolución de la fianza.

También será exigible el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de la Orden TMA-851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o norma que la sustituya.

La devolución de la fianza deberá ser solicitada por el sujeto pasivo que efectuó su depósito, una vez terminados los actos que dieron lugar a su constitución. A tales efectos, el Técnico Municipal comprobará que la vía pública ha sido repuesta a su estado anterior presentando un aspecto correcto, salvo vicios ocultos.

De no ser conforme el informe municipal, se retendrá la fianza hasta su efectiva subsanación. En caso de no realizar la reposición de los bienes afectados en el plazo establecido, se procederá a su incautación definitiva, realizando el Ayuntamiento la reposición de forma subsidiaria. Tras dicha ejecución subsidiaria se efectuará una liquidación definitiva de los costes ocasionados, procediendo a la devolución del importe sobrante o requiriendo la liquidación de gastos mayores que se hubieran producido.

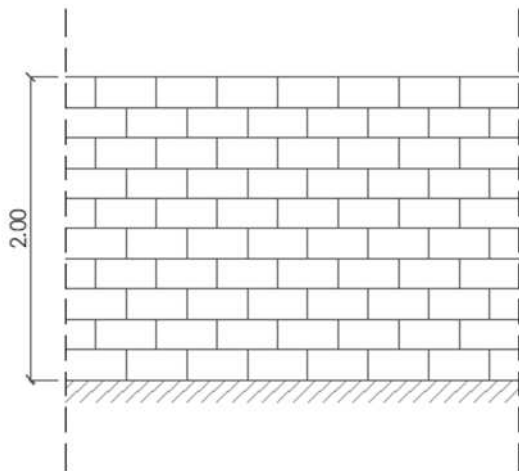
Para una mayor seguridad jurídica, el promotor de las actuaciones deberá aportar documentación gráfica del estado previo de la vía pública en el entorno de las obras para justificar el estado en que se encontraba la misma. La documentación gráfica consistirá en fotografías con calidad suficiente como para apreciar el estado de la misma, a los efectos de tener conocimiento de daños previos tales como bordillos o baldosas con fracturas o falta de material, blandones, baches, pavimento levantado por raíces, manchas, etc. En caso de no aportar dicha documentación, se exigirá al promotor la reparación de todos los daños que puedan detectarse en la vía pública en el ámbito de las obras, al no quedar justificado que no sean consecuencia de la ejecución de las mismas, salvo prueba en contrario.

ANEXO GRÁFICO

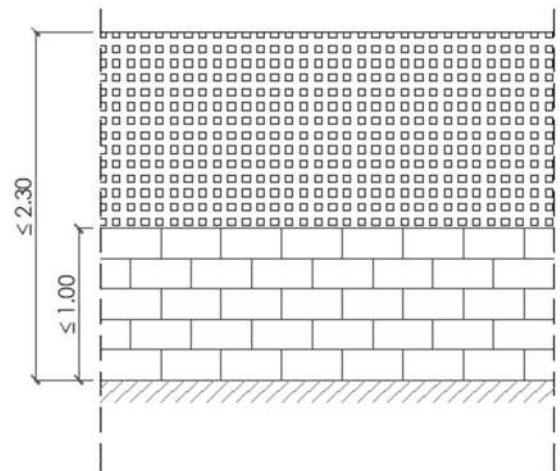
Representación gráfica esquemática de los tipos de vallados a realizar en función de la clasificación del suelo.

SUELO URBANO

CERRAMIENTO SOLARES SIN EDIFICAR

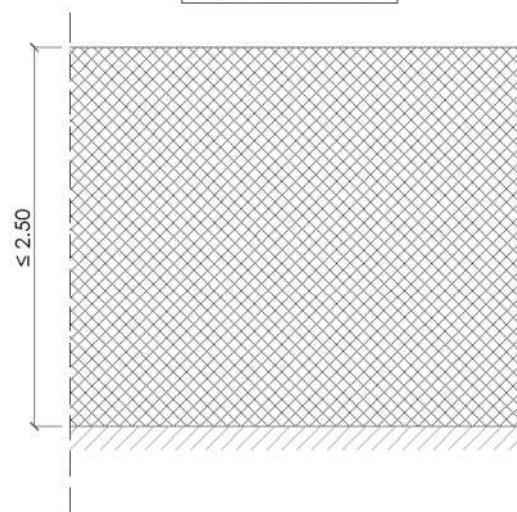


CERRAMIENTO DE PARCELAS CON EDIFICACIÓN AISLADA QUE LINDE CON VÍAS O ESPACIOS PÚBLICOS



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CERRAMIENTO



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



*A elección del promotor, podrá realizarse utilizando los dos tipos de cerramiento (ciego y diáfano), o realizarlo únicamente de tipo diáfano siempre que la altura sea 2,50 m como máximo.
 ***Se realizarán huecos de 25x25 cm o diámetro 25 cm, como mínimo, dispuestos cada 2,00 m como máximo, para permitir el paso natural del agua.



** A elección del promotor, podrá realizarse totalmente ciego, totalmente diáfano, o utilizando los 2 tipos de cerramiento siempre que la altura sea 2,30 m como máximo.
 ***Se realizarán huecos de 25x25 cm o diámetro 25 cm, como mínimo, dispuestos cada 2,00 m como máximo, para permitir el paso natural del agua.

SUELO NO URBANIZABLE



*A elección del promotor, podrá realizarse utilizando los dos tipos de cerramiento (ciego y diáfano), o realizarlo únicamente de tipo diáfano siempre que la altura sea 2,50 m como máximo.
 ***Se realizarán huecos de 25x25 cm o diámetro 25 cm, como mínimo, dispuestos cada 2,00 m como máximo, para permitir el paso natural del agua.



** A elección del promotor, podrá realizarse utilizando los dos tipos de cerramiento (ciego y diáfano), o realizarlo únicamente de tipo diáfano siempre que la altura sea 2,30 m como máximo.
 ***Se realizarán huecos de 25x25 cm o diámetro 25 cm, como mínimo, dispuestos cada 2,00 m como máximo, para permitir el paso natural del agua.