



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE AÑOVER DE TAJO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario Inicial de fecha 24 de Junio de 2016 aprobatorio de la Ordenanza Municipal reguladora de la Limpieza y Vallado de Solares y Mantenimiento de los Edificios y Construcciones, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local

Ordenanza municipal reguladora de la limpieza y vallado de solares

Exposición de motivos:

Es intención preferente del Ayuntamiento de Añover de Tajo la coexistencia armonizada de las nuevas viviendas con las edificaciones más antiguas y en ocasiones mal conservadas, y a su vez, el abandono de las edificaciones recién construidas, y, en su caso no habitadas como consecuencias de la crisis inmobiliaria; a lo que hay que sumar los numerosos solares sin edificar, y cuya falta de conservación da lugar a focos de insalubridad y peligrosidad y el negativo impacto visual que ello genera.

Por ello se considera prioritario para el Ayuntamiento Añover de Tajo, el establecimiento de las disposiciones precisas para paliar este problema, dada la repercusión para el interés público que tiene esta materia; a cuyo efecto se redacta la presente Ordenanza.

El artículo 137.1 del Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, en adelante, T.R.L.O.T.A.U., establece que 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, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El incumplimiento de dicha obligación, constituye infracción urbanística, con arreglo al artículo 183.3 del T.R.L.O.T.A.U.

Así el deber urbanístico de conservación incide en tres conceptos básicos seguridad, salubridad y ornato.

La seguridad, en lo que respecta a este deber urbanístico, se refiere a aspectos de mantenimiento del solar o edificación en estado estable, que no se encuentre en riesgo de derrumbe o accidente, sea este más o menos inminente. Dentro de este apartado de seguridad también entran otras cuestiones relativas a la protección del inmueble frente a la acción del agua (estanqueidad de cerramientos y cubiertas), la corrosión y el fuego, es decir, la prevención de incendios. Tales exigencias no se limitan a las edificaciones, así, por ejemplo, en el caso de los solares o terrenos sin edificar, cuyo abandono produce la aparición de vegetación espontánea que en verano se agosta, constituyendo un material extremadamente combustible, con el riesgo que ello supone para las edificaciones colindantes.

El término salubridad implica la ausencia de elementos dañinos o perjudiciales para la salud humana, tanto de los moradores o habitantes de los inmuebles como para los vecinos en general.

Tradicionalmente se ha venido considerando como insalubre, dentro de la clasificación de elementos animales, la proliferación de animales vagabundos, roedores, insectos o parásitos; en el aspecto vegetal, la presencia de especies cuya convivencia con el ser humano no se considera admisible, la vegetación incontrolada en solares a la que nos hemos referido anteriormente, así como otros elementos más inmateriales como olores desagradables, sin olvidar el problema de la acumulación de basuras en solares y viviendas.

Pese a la definición común del término ornato, en el caso de ornato de las edificaciones no se hace referencia al adorno de las mismas, sino más bien a la limpieza y adecentamiento, en suma, a su apariencia agradable, comprendiendo limpieza, pintura o reposición de sus materiales de revestimiento. Si bien no es una cuestión tan prioritaria como la seguridad y salubridad, si es importante para la convivencia vecinal.

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 176 del T.R.L.O.T.A.U. y el artículo 72 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de dicha Ley.

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 Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 72 del Decreto 34 de 2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de dicha ley.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza será el suelo urbano del Municipio de Añover de Tajo, así como todo el término municipal, independientemente de su clasificación, en todo lo referente a solares, construcciones e instalaciones.

**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 Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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. Responsabilidad Patrimonial.

Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza se entienden establecidas sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial que por daños pudieran acaecer a consecuencia de su incumplimiento, que serán exclusivamente imputables a los propietarios de los terrenos y/o edificaciones e instalaciones de referencia, de conformidad con el régimen establecido en esta materia en el derecho privado y sin que pueda imputarse al Ayuntamiento responsabilidad alguna en esta materia.

Artículo 5. Concepto de solar.

A los efectos de esta Ordenanza y de conformidad con lo establecido en la Disposición Preliminar del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se entenderá por solar la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

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

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

3. 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.

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

Asimismo, y a los efectos también de esta Ordenanza tendrán la consideración de solares:

a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico adscriba a la clase legal de suelo urbano mediante su clasificación como tal.

b) Los terrenos que adquieran la condición de urbanos por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

c) Las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no sean susceptibles de uso.

Artículo 6. Construcciones e instalaciones.

La presente Ordenanza también es de aplicación a las construcciones e instalaciones no declaradas en ruina, ni susceptibles, previo los trámites reglamentarios de recibir tal declaración, en los que sea necesario reponer sus condiciones preexistentes de ornato, seguridad y salubridad, adecentando, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su aspecto exterior, a su estabilidad y a sus condiciones higiénico-sanitarias.

Artículo 7. Definición de vallado.

El vallado de un solar consiste en la realización de una obra exterior no permanente, que permite cerrar el solar, evitando que puedan entrar personas ajenas al mismo y que se arrojen basura o residuos sólidos. La presente ordenanza no es de aplicación para los vallados definitivos de solares que vendrán regulados por su correspondiente norma zonal de aplicación.

Capítulo II. Limpieza de solares y terrenos.**Artículo 8. 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.

**Artículo 9. 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.

2. Los propietarios de solares los deberán tener permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos, tierras, escombros, material resultante de la ejecución de obras o vegetación espontánea, y sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores. Asimismo, deberán ser sometidos a tratamientos de desratización y desinfectación que precisen.

3. El cumplimiento de la obligación establecida en este apartado segundo, deberá extremarse en época estival por el mayor riesgo de insalubridad y peligrosidad. Para garantizar el cumplimiento de la misma durante el periodo de tiempo comprendido entre el 1 de junio y el 31 de septiembre de cada año se intensificará la inspección municipal a efectos de comprobar que los solares estén perfectamente desbrozados, con retirada inmediata de los restos obtenidos, en aras de evitar el alto riesgo de incendio por la concurrencia de vegetación seca y altas temperaturas.

4. Igualmente se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes.

Artículo 10. 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 capítulo IV. de la presente ordenanza.

Artículo 11. Comunicación a la Alcaldía.

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares únicamente deberán ser comunicadas a la Alcaldía-Presidencia después de realizada la operación, a los efectos de constancia de su realización.

Capítulo III. Cerramientos de solares.**Artículo 12. 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 existentes en el término municipal.

2. 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.

Artículo 13. Características del vallado.

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 tramo de alineación.

b) La altura mínima será de 2,20 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. Si se instala puerta de carruajes, se deberá realizar rebaje de acera con los materiales propios de la zona y que establecerán los servicios técnicos municipales de conformidad con el planeamiento municipal.

d) En todo caso, las características que deben reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso, las cuales serán informadas con carácter previo a su ejecución por los servicios técnicos municipales.

2. En los terrenos clasificados por el Planeamiento General como suelo no urbanizable y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que les afecte, únicamente se permitirán los cerramientos que permita la legislación aplicable al afecto.

Artículo 14. Reposición o reparación 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 a lo que informen los servicios técnicos municipales con carácter previo a su reposición.

Artículo 15. Licencia para vallar.

1. Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos.



2. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos y recibirá la tramitación prevista para licencias de obras menores.

Capítulo IV. Conservación de construcciones e instalaciones.

Artículo 16. El deber de conservación y rehabilitación.

Los propietarios de construcciones, edificios e instalaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, y ornato público que garanticen su adecuado uso y funcionamiento.

Artículo 17. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

1. Condiciones de seguridad.

Las edificaciones e instalaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiendo los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2. Condiciones de salubridad.

Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que pudieran ser causa de infección o peligro para las personas.

3. Condiciones de ornato.

Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 18. Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

Cuando el deber de mantenimiento señalado en los artículos anteriores recaiga sobre un edificio fuera de ordenación se estará a la regulación que, para dicho régimen jurídico establece la legislación urbanística vigente y planeamiento municipal vigentes en el Municipio.

Capítulo V. Órdenes de ejecución. Procedimiento.

Artículo 19. Incoación del Expediente de Orden de Ejecución.

Los expedientes de órdenes de ejecución de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y de conservación y ornato de construcciones e instalaciones podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 20. Tramitación de la orden de ejecución. Requerimiento individual.

1. El Ayuntamiento, apreciada el incumplimiento de alguna de las obligaciones previstas en la presente ordenanza, previo informe de los servicios técnicos municipales, notificará a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros Públicos que otorguen presunción de titularidad y en su defecto en cualquier otro de carácter público, el inicio del procedimiento de Orden de Ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza.

En los casos que sea necesario se procederá a la notificación por medio de edictos en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo y, en su caso, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

En la notificación se detallará:

A) Identificación del motivo que justifica la adopción de la orden de ejecución.

B) Operaciones que se integran en la orden de ejecución y coste estimado de dichas operaciones, según informe técnico, que se adjuntará a la orden y se incorporará al texto de la misma.

C) Plazo previsto para su ejecución, con advertencia de la posibilidad del Ayuntamiento de utilización de los medios de ejecución forzosa en caso de incumplimiento del obligado.

D) En caso de ser necesario, requerimiento para presentar, previamente al comienzo de las operaciones, el correspondiente proyecto o proyectos técnicos.

2. Recibida la notificación el interesado dispondrá de un plazo de quince días, el cual podrá ampliarse justificadamente por un tiempo que no exceda de la mitad de su duración, para la formulación de alegaciones y aportación de documentos, y en su caso, los proyectos antes referidos. La audiencia comprenderá también el coste estimado de las operaciones conforme a informe técnico, que será el de referencia en caso de posterior ejecución forzosa.



3. Simultáneamente se notificará a las Administraciones afectadas, en su caso, bien por las actividades que motivan la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma, a los efectos de que puedan emitir informe en el plazo de quince días.

4. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento el Ayuntamiento dictará resolución sobre el contenido y condiciones de la orden de ejecución que será inmediatamente ejecutiva.

5. La persona destinataria de la orden de ejecución deberá abonar las operaciones de ejecución material de la orden de ejecución y las tasas exigibles por su tramitación. En los supuestos de ejecución subsidiaria el Ayuntamiento podrá recaudar las anteriores cantidades por vía de apremio.

Artículo 21. Ejecución Forzosa.

El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución en el plazo concedido habilitará al Ayuntamiento a adoptar cualquiera de estas medidas de ejecución forzosa:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado, cuyo coste podrá ser recaudado por vía de apremio.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las operaciones ordenadas, según informe técnico elaborado al efecto.
- Las demás previstas en la normativa aplicable.

Artículo 22. Ejecución subsidiaria.

1. En caso de ejecución subsidiaria el Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de contratación con persona o empresa capacitadas, repercutiendo el coste de dichos trabajos al obligado, pudiendo para ello utilizar la vía de apremio.

2. Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 8.6 De la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Capítulo VI. Régimen sancionador.

Artículo 23. Incoación del Expediente Sancionador.

El incumplimiento de las obligaciones o prohibiciones contenidas en la presente ordenanza dará lugar a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, que se regirá por lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, así como en el Decreto 34/2011, de 26 de abril, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del mismo, con las especificaciones establecidas en el presente capítulo.

Artículo 24. Sanciones.

1. Las infracciones por arrojar los desperdicios o basuras a los solares contenido en el artículo 9.1 de la presente Ordenanza se sancionará con una multa de hasta 300,00 euros.

2. Las infracciones por incumplimiento de la obligación de limpieza de solares establecida en el artículo 9.2 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de hasta 600,00 euros. Se considerará circunstancia agravante el incumplimiento en época estival, a partir del 1 de junio, por el mayor riesgo de insalubridad y peligrosidad.

3. Las infracciones por incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 9.2 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de hasta 600,00 euros.

4. Las infracciones por incumplimiento de la prohibición de arrojar residuos establecida en el artículo 10 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de hasta 600,00 euros.

5. Las infracciones por incumplimiento de la obligación de vallar establecida en el artículo 12 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de hasta 1.000,00 euros. Su graduación se llevará a cabo en función de la entidad del solar y de la mayor o menor alteración por impacto visual negativo del paisaje urbano.

6. Las infracciones por incumplimiento de la obligación de reposición o reparación del vallado establecida en el artículo 14 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de hasta 600,00 euros.

7. Las infracciones por incumplimiento de las condiciones de seguridad establecidas en el artículo 17.1 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de hasta 2.000,00 euros.

8. Las infracciones por incumplimiento de las condiciones de salubridad establecidas en el artículo 17.2 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de hasta 2.000,00 euros.

9. Las infracciones por incumplimiento de las condiciones de ornato establecidas en el artículo 17.3 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de hasta 1.000,00 euros.

Artículo 25. Graduación.

Se tendrá en cuenta para graduar la cuantía de las multas la entidad del solar edificación o instalaciones afectados, la peligrosidad o riesgo ocasionado, la trascendencia para la salubridad y la reiteración o reincidencia de la conducta, sin perjuicio de la aplicación de las demás circunstancias atenuantes o agravantes previstas en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha y en el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del mismo.

**Artículo 26. Procedimiento sancionador.**

El procedimiento sancionador se regirá por lo regulado en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha y en el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del mismo, y en lo no dispuesto por éste por la normativa reguladora del procedimiento sancionador común.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas las disposiciones municipales que se opongan a lo establecido en la presente ordenanza.

Disposición final

La presente Ordenanza fiscal entrará en vigor a su publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, cuando hayan transcurrido quince días desde la recepción por la Administración del Estado y la de las Comunidades Autónomas de la comunicación del acuerdo municipal que debe remitirles el Ayuntamiento (artículos 70.2 y 65.2 LRBRL), permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Añover de Tajo 7 de septiembre de 2016.-El Alcalde, Alberto Rodríguez Parra.

N.º I.-5245