



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE ALBARREAL DE TAJO

El pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 5 de abril de 2024, aprobó inicialmente la ordenanza reguladora de la limpieza y solares en suelo urbano y urbanizable y rústico de este municipio. El acuerdo inicial junto con el texto de la Ordenación, se someten a información pública y audiencia, durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, dentro de los cuales, los interesados, podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas. Se hace constar que, conforme al párrafo segundo del artículo 49.c de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 11/1999, de no presentarse reclamaciones o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo, en previsión de lo cual se publica el texto de la citada ordenanza.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA DE TERRENOS Y SOLARES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y RÚSTICO.

La presente Ordenanza se redacta en ejercicio de la potestad reglamentaria municipal al objeto de evitar a los vecinos las nefastas consecuencias de la inobservancia ciudadana de las mínimas condiciones de ornato público, seguridad y salubridad en los solares y parcelas frecuentemente invadidos por roedores, insectos, escombros y malas hierbas. Es conocida la situación de deficiente limpieza y ornato público que se genera en los solares sin edificar cuando estos no se hallan vallados lo que determina la acumulación de basuras con el consiguiente incremento de malos olores y la constitución de focos de infección de efectos muy negativos tanto para la salubridad e higiene públicas como para la estética del municipio.

La Ordenanza recoge y desarrolla la obligación de los propietarios de toda clase de solares y parcelas de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. La Constitución Española en su capítulo tercero, artículo 45, establece el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para la persona, así como el deber de conservarlo y el correspondiente mandato a los poderes públicos de establecer sanciones administrativas.

A nivel municipal la competencia en materia de Medio Ambiente queda determinada en los artículos 25, 26 y 27 de la Ley de Bases de Régimen Local. Así pues, el fundamento de la presente Ordenanza radica en la necesidad de adecuar el mantenimiento, limpieza y vallado de los solares y parcelas, a las circunstancias y realidades de la convivencia ciudadana en nuestros días.

TÍTULO I Generalidades

Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 1 Fundamentación

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo preceptuado en el artículo 137 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Artículo 2 Naturaleza

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones de limpieza, mantenimiento de los solares y parcelas del municipio de Albarreal de Tajo, tengan o no instalaciones, construcciones o edificaciones, siempre y cuando no tengan uso residencial, quedando sujeta a ella todos los solares del municipio y todas las fincas existentes en el término municipal que cumplan o no cumplan la condición de solar o parcela, que se encuentren en zona urbana consolidada.

El Ayuntamiento podrá conminar a la limpieza, (retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble), ejecutar forzosamente dichas actividades a costa de la persona titular si ésta no la llevara a efecto, devengando el pago de la ejecución subsidiaria que se crea a tal efecto y que incluirá costes directos como la limpieza en sí e indirectos como inspecciones, certificados urbanísticos, registrales, costes administrativos y otros costes por daños y perjuicios derivados, por la realización de los trabajos de limpieza de los solares de titularidad privada.

Artículo 3 Sujetos obligados

1. La presente Ordenanza es de obligado cumplimiento para:

- Todas las personas, tanto físicas como jurídicas, que sean propietarias o poseedoras por cualquier título de solares y parcelas dentro del término municipal de Albarreal de Tajo.
- Responsables de la promoción, construcción o personal técnico que lleven a cabo actuaciones urbanísticas en parcelas o solares.
- Terceras personas que incumplan la prohibición de arrojar residuos a solares y parcelas.



2. Las órdenes de ejecución se dirigirán y notificarán a los propietarios catastrales de los inmuebles, sin perjuicio del requerimiento municipal, cuando proceda, para la acreditación de la titularidad registral de los mismos.

Artículo 4 Gestión e inspección

El alcalde, a través de los Servicios de Inspección Urbanística, ejercerá la inspección de los solares, parcelas, construcciones e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

El personal funcionario, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de agentes de la autoridad.

El Ayuntamiento de Albarreal de Tajo, a través de la Alcaldía o del concejal en quien delegue, gestionará el cumplimiento de las obligaciones reguladas y establecidas en la presente ordenanza, imponiendo o proponiendo la imposición, según los casos, de las sanciones que procedan, según lo establecido en los artículos siguientes.

Capítulo II Obligaciones.

Artículo 5 Incumplimiento de las obligaciones

1. Las obligaciones previstas en la presente ordenanza serán en todo caso exigibles desde la publicación de la misma para todos aquellos obligados a su cumplimiento, sin necesidad de ser expresamente compelidos para ello por parte del Ayuntamiento de Albarreal de Tajo.

2. Por lo tanto, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, facultará directamente al Ayuntamiento para proceder mediante ejecución subsidiaria con la repercusión de gastos correspondiente, que serán independientes de las sanciones a imponer.

Artículo 6 Desbroce y limpieza

1. Los propietarios, y demás obligados al cumplimiento de la presente ordenanza conforme a lo establecido en el artículo 3, deberán mantener los fondos, parcelas y terrenos a que afecte esta ordenanza debidamente desbrozada con eliminación de capa vegetal y de aquellos materiales inflamables o susceptibles de provocar incendios, debiendo además velar por la recogida y eliminación de dichos restos y materiales.

2. Esta obligación se entiende exigible de forma permanente en suelo urbano conforme a lo establecido en el título siguiente, y los demás suelos, en las franjas que se determinan en la presente ordenanza, deberán haber sido convenientemente desbrozados, conforme a lo dispuesto en el punto anterior, antes del día 1 de junio de cada año, debiendo de mantenerlas desbrozadas a lo largo de todo el período estival. Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas y restos vegetales no podrán realizarse mediante quemas.

3. Llegada esta fecha, el Ayuntamiento podrá verificar el cumplimiento de dicha obligación, procediendo a imponer, en caso de incumplimiento, las sanciones oportunas de conformidad con lo establecido en el régimen sancionador de la presente ordenanza, así como multas coercitivas, sin perjuicio de la actuación mediante ejecución subsidiaria.

4. El Ayuntamiento podrá girar nuevas visitas con la frecuencia que determine y, en todo caso, se harán las comprobaciones necesarias a fin de verificar que los terrenos se encuentran en perfecto estado de desbroce, conforme a lo previsto en el apartado primero del presente artículo, nuevamente antes del día 1 de agosto de cada año. En caso de no encontrarse los terrenos debidamente desbrozados a esa fecha, se podrá imponer nueva sanción.

TÍTULO II Régimen del suelo urbano consolidado

Capítulo I De la limpieza de solares y parcelas

Artículo 7 Obligaciones de limpieza

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares y parcelas, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza y a mantenerlo en las debidas condiciones de salubridad y ornato.

Los solares y parcelas deberán estar perfectamente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadores o transmisores de enfermedades o producir malos olores. Igualmente, se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos exista y que puedan ser causa de accidente.

Artículo 8 Prohibición de arrojar residuos

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares y parcelas basura, escombros, mobiliario, materiales de desecho y, en general, desperdicios de cualquier clase.

Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a derecho a los dueños de los solares y parcelas contra los infractores, estos serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en la presente ordenanza.



TÍTULO III Actuaciones en suelo urbano no consolidado y urbanizable

Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 16 Mantenimiento

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado o urbanizables deberán mantenerlos, en todo caso y de forma permanente, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, conforme exigen la ley de Urbanismo de Castilla-La Mancha.

Artículo 17 Órdenes de ejecución

1. Para conseguir tales fines, el Ayuntamiento podrá dictar las oportunas órdenes de ejecución conforme a lo establecido en el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y la normativa urbanística aplicable, previo trámite de audiencia al interesado.

2. Dicha orden de ejecución será de obligado cumplimiento y contendrá necesariamente la delimitación concreta de las actuaciones que el propietario deberá acometer, así como el plazo otorgado para ello.

Capítulo II Obligaciones de los suelos en unidades de actuación de suelo urbano no consolidado o urbanizable

Artículo 18 Concepto

Se consideran los sectores o unidades de suelo urbano no consolidado o urbanizable recogidas en la normativa urbanística municipal.

Artículo 19 Obligaciones

La obligación prevista en el artículo 6 de la presente ordenanza será automáticamente exigible a los titulares de suelo que se encuentren dentro de estas unidades de actuación o sectores.

TÍTULO IV Otras Circunstancias

Capítulo I Obligaciones de los suelos que tengan la consideración de suelo rustico y sean linderas con zonas de suelo urbano consolidado o no.

Artículo 20 Obligaciones generales

Los titulares de los terrenos que, conforme a la normativa urbanística se encuentren clasificados como suelo rustico de cualquier tipo y sean linderas con suelo urbano consolidado o no, deberán mantenerlos desbrozados, conforme a lo previsto en el artículo 6 de la presente ordenanza.

TÍTULO V Procedimiento

Artículo 21 Aplicación de normas

1. Las órdenes de ejecución que puede ordenar la Corporación para el cumplimiento de los deberes de conservar o restablecer la legalidad vulnerada, son las siguientes:

- a) De limpieza, retirada de escombros, hierbas y rastrojos y adecentado general de la parcela.
- b) De retirada de carteles, grafitis, paneles publicitarios u otros elementos impropios del inmueble.
- c) De impermeabilización de las medianeras o muros colindantes cuando se genere un solar por derribo de una edificación o construcción.
- d) Cualesquiera otras que se deriven de la normativa que resulte de aplicación

Artículo 22 Incoación del expediente

Los expedientes de limpieza de solares y parcelas se podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 23 Requerimiento individual

Incoado el expediente y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, por medio de decreto de la Alcaldía-Presidencia, se requerirá a los propietarios la ejecución de las operaciones necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza.

La resolución indicará los requisitos de ejecución y plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

Artículo 24 Incoación de expediente 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 regulada en los artículos siguientes se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes, con la imposición de la correspondiente sanción.

**Artículo 25 Ejecución forzosa**

En el caso de no haber cumplido con lo establecido en la presente ordenanza o, en su caso, en el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 99 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o legislación que la sustituya.

A tal efecto, los Servicios Técnicos Municipales, a través del oportuno informe, formularán las operaciones u obras que fuere necesario acometer en el solar, parcela o construcción afectados por la ejecución forzosa, excepto para los supuestos de obligación de desbroce, cuya obligación surge con la mera aprobación de la presente ordenanza sin necesidad de requerimiento previo ni la emisión de informes técnicos.

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. En dicho presupuesto, además de los gastos de las operaciones u obras necesarias, se tendrán en cuenta las cantidades dejadas de percibir por el Ayuntamiento en concepto de ICIO (cantidad que debería haber pagado el interesado en el caso de que las obras hubieran sido realizadas por él, y que se liquidaría en el momento de la concesión de la preceptiva licencia o autorización).

La práctica del requerimiento y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalado en el párrafo anterior podrán efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 26 Resolución de ejecución forzosa

Transcurrido el plazo de audiencia, por decreto de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o empresa que determine mediante adjudicación directa. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal.

Artículo 27 Cobro de gastos

En armonía con lo dispuesto en el artículo 102.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria serán a cargo del sujeto obligado, siendo exigibles por la vía de apremio administrativo.

Artículo 28 Requerimiento general

Por la Alcaldía podrá disponerse, a través del oportuno bando, un recordatorio de la obligación de desbroce antes de la fecha que se impone en la presente ordenanza.

TÍTULO VI Régimen sancionador**Artículo 29 Clasificación**

1. Las infracciones a esta ordenanza se clasifican en muy graves, graves y leves.
2. Son infracciones muy graves las infracciones a las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas que afecten a la salubridad y seguridad de terrenos y edificaciones y, en especial, el incumplimiento reiterado de la obligación contemplada en el artículo 6 de la presente ordenanza.
3. Son infracciones graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas que, relativas a la seguridad, salubridad u ornato, sí afectan levemente a la salubridad y/o seguridad de personas o bienes y, en especial, el incumplimiento de la obligación contemplada en el artículo 6 de la presente ordenanza.
4. Se considerarán infracciones leves las infracciones a esta ordenanza que no tengan carácter de muy graves o graves.

Artículo 30 Responsables

Del incumplimiento de las órdenes de ejecución serán responsables en primer lugar las personas que tengan el dominio útil y en segundo lugar las personas que tengan el dominio directo.

Artículo 31 Infracciones

Constituye infracción de esta ordenanza las acciones u omisiones que vulneren las obligaciones contenidas en esta ordenanza, en concreto:

- a) El incumplimiento de la obligación contendida en el artículo 6.
- b) El incumplimiento de la orden de ejecución dictada por el alcalde de las obras para mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.



c) No respetar las medidas preventivas de protección contra incendios incumpliendo el deber de mantener libre de maleza o de cualquiera otro material que facilite la propagación del fuego, dentro de las distancias de seguridad señaladas en esta ordenanza podrá ser catalogada como muy grave.

Artículo 32 Procedimiento sancionador

1. El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el alcalde, conforme dispone el artículo 21.1.k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de delegación en un concejal.

2. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, regulado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o normativa que lo sustituya.

3. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de infracción, a la reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Artículo 33 Sanciones

Las sanciones que se aplicarán a las infracciones de esta Ordenanza son las siguientes:

- a) Infracciones leves: hasta 750 €.
- b) Infracciones graves: de 751 hasta 1.500 €.
- c) Infracciones muy graves: de 1.501 hasta 3.000 €.

Estas multas son independientes de los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las actuaciones de limpieza y/o vallado a cargo de la persona titular del solar y exigibles por la vía de apremio administrativo. Además de la sanción, la administración municipal ordenará la restauración de la legalidad en cuanto al cumplimiento de la presente Ordenanza.

Artículo 34 Multas coercitivas

Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones y en uso del mecanismo previsto en el artículo 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, el alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 65 euros diarios. Sin perjuicio de otras sanciones que procedan.

Disposición transitoria primera

Los solares o parcelas, o que a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se encuentren afectados por ella, dispondrán de un plazo de dos meses para su adaptación, transcurrido el cual les será de aplicación la misma.

Disposición final

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo.

En Albarreal de Tajo, a 8 de abril de 2024.- La Alcaldesa, Joana Simón García.

Nº. 1.-2000