



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE GERINDOTE

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES DEL MUNICIPIO DE GERINDOTE

EXPOSICION DE MOTIVOS

La deficiente situación de limpieza y vallado de solares y parcelas en el término municipal tiene gran trascendencia pública. La falta de limpieza y vallado de solares y parcelas, o malas condiciones en otros, pone en riesgo 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 salubridad y seguridad. Todo esto determina, además, focos de acumulación de basuras y vegetación espontánea con la consiguiente aparición de roedores e incremento de malos olores, así como la posibilidad de incendios y la constitución de focos de infección de efectos muy negativos, tanto para la seguridad de las personas, la salubridad e higiene públicas y el ornato de la ciudad.

A la vista de las circunstancias descritas se hace necesaria una intervención municipal mediante la creación de un instrumento jurídico, ágil y eficaz, de aplicación en todo el término municipal, que sirva para mejorar notablemente el grado de salubridad y limpieza de la ciudad. 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.

CAPITULO 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 Ordenanza será el Núcleo Urbano del Municipio de Gerindote, quedando sujetos a ella todos los solares del Municipio.

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. Responsabilidad Patrimonial

Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza se entienden establecidas sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial por daños que pudieran acaecer a consecuencia de su incumplimiento, que serán exclusivamente imputables a los propietarios de los solares 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 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.
- d) Los ocasionados con motivo de un derribo.
- e) El resto de los definidos en el TRLOTAU.

CAPITULO II. CONSERVACION DE LOS SOLARES.**Artículo 6. Inspección Municipal**

La policía local en primera instancia ejercerá la inspección de las parcelas, las obras y las instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 7: Obligación de Limpieza.

1. Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurran el que arroja los desperdicios o basuras de los solares, o produzca deterioros en el ornato o inseguridad, los propietarios de los mismos están obligados a efectuar su limpieza, mantenimiento y decoro.

2. Los propietarios de los solares deberán mantenerlos 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. Así mismo, deberán ser sometidos a los tratamientos de desratización y desinfección que precisen, debiendo acreditar estos últimos, si el Ayuntamiento lo solicitase.

3. El cumplimiento de la obligación establecida en el párrafo anterior deberá extremarse en época estival por el mayor riesgo de insalubridad y peligrosidad. A tal efecto, cada año, el Alcalde- Presidente dictará en el mes de abril un Bando de policía imponiendo a todos los propietarios de solares y parcelas urbanas la precitada obligación de cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato. Este Bando será publicado en el Tablón de Anuncios, web municipal y lugares de costumbre para garantizar su máxima difusión. A partir del 1 de mayo y hasta el 30 de septiembre de cada año, el Ayuntamiento intensificará la inspección de los solares y parcelas urbanas de Gerindote, a los efectos de comprobar que estén perfectamente desbrozados y desposeídos de maleza, abrojos y desperdicios en aras de evitar riesgos de posibles incendios por la concurrencia de vegetación seca y altas temperaturas.

4. Se protegerán con elementos resistentes que generen inaccesibilidad o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos existan o que puedan ser causas de accidentes y cualquier otra circunstancia afecta a los conceptos desarrollados en esta ordenanza.

5. El incumplimiento injustificado de la obligación impuesta mediante el Bando habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de los medios de ejecución forzosa que enumera la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 o concejal en quien delegue, de conformidad con lo previsto en el capítulo IV de la presente ordenanza.

Artículo 9: Autorización de Usos Provisionales

1. Al objeto de evitar el deterioro de los solares, el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos la implantación, previa su preparación, de usos provisionales señalándole el plazo máximo, en que deberán cesar y las instalaciones que le sean inherentes demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

2. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa, y bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

3. Las autorizaciones provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 10. Comunicación

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares, adecuación de la seguridad y el ornato, únicamente deberán ser comunicadas en el Registro general del Ayuntamiento, dirigidas a los Servicios Técnicos Municipales después de realizada la operación, a los efectos de constancia de su realización mediante documento fotográfico o escrito que acredite su cumplimiento.



CAPITULO III. ORDENES DE EJECUCION Y PROCEDIMIENTO

Artículo 11. Incoación del Expediente de Orden de Ejecución

Los expedientes de orden de ejecución de limpieza, conservación y/o vallado total o parcial de los solares podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 12. Ejecución Forzosa

1. En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento, podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para proceder a la limpieza y vallado del solar.

2. A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias al solar afectado por la ejecución forzosa.

3. 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.

4. La práctica del requerimiento regulado en el artículo 18 y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalada en el párrafo anterior podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 13. Resolución de Ejecución Forzosa

1. Transcurrido el plazo de audiencia, por Decreto de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenara, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza, vallado u ornato.

2. En caso de ejecución subsidiaria el Ayuntamiento ejecutara 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.

3. Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 87.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Artículo 14. Multas Coercitivas

1. 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 de las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas previas a la ejecución forzosa, de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

2. La multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas.

CAPITULO IV. REGIMEN SANCIONADOR

Artículo 15. Incoación del 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 anteriores, incumpliendo las obligaciones o prohibiciones contenidas en la presente ordenanza dará lugar a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, que se registrá 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

1. Las infracciones por incumplimiento de la obligación de limpieza y la prohibición de arrojar residuos en los solares establecida en los artículos 7 y 8 de la presente Ordenanza se sancionará con una multa de 200 a 1.500 euros. Se considerará circunstancia agravante el incumplimiento en época estival, a partir del 1 de junio, por el mayor riesgo de insalubridad y peligrosidad

Artículo 16. Graduación

Se tendrá en cuenta para graduar la cuantía de las multas la entidad del solar o la edificación o instalación afectados, la peligrosidad o riesgo ocasionado, la transcendencia para la salubridad, la reiteración o reincidencia en 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, así como en el Decreto 34/2011, de 26 de abril, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del mismo

**Artículo 17. Pago de la Sanción**

El pago de las multas o sanciones impuestas deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes desde el día siguiente al de la notificación de la misma. Si éste se abona en el plazo de 10 días, tendrá una reducción del 50% sobre la cuantía. Transcurrido el plazo máximo establecido sin efectuar el pago, la Administración procederá al cobro por la vía de apremio.

Artículo 18. El Procedimiento Sancionador

El procedimiento sancionador se regirá por lo regulado en el Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del T.R.L.O.T.A.U. y en lo no dispuesto por éste por la normativa reguladora del procedimiento sancionador común.

Disposición final:

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el "Boletín Oficial" de la Provincia de Toledo, 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.

En Gerindote, a 17 de mayo de 2024.- La Alcaldesa-Presidenta, Ana María Palomo González.

Nº. I.-2656