



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE FUENSALIDA

El Pleno del Ayuntamiento de Fuensalida, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril de 2024, acordó aprobar definitivamente la modificación de la Ordenanza municipal reguladora de la conservación y vallado de solares y mantenimiento de construcciones e instalaciones, una vez resueltas las reclamaciones presentadas.

Dicho expediente ha permanecido expuesto al público durante treinta días hábiles, en las dependencias de la Secretaría Municipal, publicándose en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo número 59, de fecha 25 de abril de 2024. Durante el periodo de exposición pública indicado, que se inició el día 26 de abril de 2024 y terminó el 11 de junio de 2024, no se registró reclamación alguna contra la aprobación del citado expediente, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 49 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro de la referida ordenanza, que es del siguiente contenido:

ANEXO ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONSERVACION Y VALLADO DE SOLARES Y MANTENIMIENTO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Exposición de motivos

Fuensalida es un municipio que ha experimentado un crecimiento muy rápido en poco tiempo, lo que ha conllevado que coexistan un gran número de viviendas nuevas con edificaciones antiguas y a veces mal conservadas, y a su vez, la crisis inmobiliaria ha conllevado el abandono de edificaciones recién construidas y aún no habitadas a lo que hay que sumar los numerosos solares que han quedado 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 por parte del Ayuntamiento 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, 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, obligación cuyo incumplimiento constituye infracción urbanística, con arreglo al artículo 183.3 del dicho texto legal.

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 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 seca, 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.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

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



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 seguridad y salubridad pública, evitando situaciones que conlleven riesgo para la salud o la integridad de los ciudadanos, o atenten al ornato público o al decoro.

Artículo 3. Deber legal del propietario.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 137 del Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la L.O.T.A.U., 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 entiende establecidas sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial que por daños que 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 tendrán la consideración de solares:

- Los terrenos que el planeamiento urbanístico adscriba a la clase legal de suelo urbano mediante su clasificación como tal.
- 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.
- Las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no sean susceptibles de uso.

Por tanto, quedan afectados todos los terrenos, no edificadas situados en suelo urbano consolidado o afecto a Unidad de Actuación.

Artículo 6. Construcciones e instalaciones.

Concepto de vivienda: Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas y que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad que exija la normativa que regula la edificación, así como el programa mínimo previsto en las normas subsidiarias de planeamiento urbanístico de Fuensalida.

Concepto de vivienda desocupada: Aquella que estando finalizada no se destina a la residencia habitual de sus titulares durante la mayoría del año, ni se usa como segunda residencia, ni al alquiler temporal o habitual.

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 basuras o residuos sólidos. La presente ordenanza no es de aplicación para los vallados definitivos de parcela que vendrán regulados por su correspondiente ordenanza de aplicación.

CAPITULO II. CONSERVACION DE LOS SOLARES Y TERRENOS

Artículo 8. Inspección municipal.

El Alcalde o Concejales en quien delegue 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 incurran el que arroja los desperdicios o basuras de los solares, los propietarios de los mismos están obligados a efectuar su limpieza.

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 tratamientos de desratización y desinfectación que precisen.

3. El cumplimiento de la obligación establecida en el párrafo anterior, vigente todo el año, deberá extremarse en época estival por el mayor riesgo de insalubridad y peligrosidad. Para garantizar el cumplimiento de la misma durante el periodo tiempo comprendido entre el 1 de mayo marzo y el 30 de septiembre 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 o que puedan ser causas de accidentes.

Artículo 10. Coste de la limpieza subsidiaria

Se establece el siguiente coste en función de la superficie de los solares.

- Hasta 500 m²: 350,00 € más el coste de retirada de los residuos generados.
- De 500 m² en adelante: 0,70 €/m², más el coste de retirada de los residuos generados.

Se exceptúa aquellos solares que no puedan limpiarse mecánicamente, estableciéndose el coste de manera específica.

Artículo 11. 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 12. Comunicación.

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

CAPITULO III. CERRAMIENTO DE SOLARES

Artículo 13. 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 ejecuten obras de nueva planta o derribo cuyas características dependerán de la naturaleza de cada obra en particular.

Artículo 14. Características de las vallas.

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) El vallado presentará las siguientes características:

- Para las zonas afectadas por la ordenanza 1, 2, 4 y 5, el cerramiento deberá ser ciego hasta una altura máxima de 2,50 metros, pudiéndose ser de fábrica de ladrillo cara vista, fábrica enfoscada en cemento blanco o fábrica enfoscada y pintada en blanco o colores tierra.

- Para las zonas afectadas por la ordenanza 3 y 6, el cerramiento deberá tener una altura de 2,20 metros, debiendo ser de fábrica ciega hasta una altura de 1,00 metro, debiéndose completar el resto con vallado metálico permeable a la vista.

- c) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.

- 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.

Artículo 15. Coste del vallado subsidiario.

Se establece el siguiente coste:

- Fábrica de ladrillo cara vista de 2,50 metros de altura: 479,21€/ml
- Fábrica enfoscada en cemento blanco o fábrica enfoscada y pintada en blanco o colores tierra de 2,50 metros de altura: 388,36 €/ml
- Cerramiento ciego de 1,00 metro de altura más vallado metálico de 1,20 metros de altura: 317,50€/ml

Artículo 16. Reposición o reparación del vallado.

1. Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición o reparación del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial.



2. La reposición o reparación, cualquiera que fuere su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente Ordenanza.

CAPITULO IV. CONSERVACION DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Artículo 17. El deber de conservación y rehabilitación.

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

Los propietarios de inmuebles residenciales desocupados, personas físicas o jurídicas, tendrán las siguientes obligaciones:

a) Cuando se trate de viviendas carentes de licencia de primera ocupación, estarán obligadas a tomar las medidas necesarias de seguridad para que no se puedan habitar.

b) Cuando se trate de viviendas que, aun contando con licencia de primera ocupación, se mantengan desocupadas deberán tomar las medidas necesarias de seguridad para que no se puedan habilitar ilegalmente.

Artículo 18. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

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

Condiciones de seguridad.

1. 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. Las edificaciones desocupadas deberán aplicar medidas como utilizar puertas anti ocupación, la contratación de seguridad privada, alarmas, el tapiado de puertas y ventanas o cualquier otra que impida el uso de la vivienda a quien no posea título que lo habilite.

Condiciones de salubridad.

3. 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.

Condiciones de ornato.

4. 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 19. 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 Normas Subsidiarias vigentes en el Municipio.

CAPITULO V. ÓRDENES DE EJECUCION. PROCEDIMIENTO

Artículo 20. Incoación del expediente de orden de ejecución.

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

Artículo 21. Tramitación de la orden de ejecución.

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 Registro 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 sean necesarios 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, 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.

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 22. Ejecución forzosa.

1. 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 ordenada.

–Las demás previstas en la normativa aplicable.

Artículo 23. 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 87.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

CAPITULO VI. REGIMEN SANCIONADOR

Artículo 24. 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 25. Sanciones.

1. 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 600,00 a 1.000,00 euros.

Se considerará circunstancia agravante el incumplimiento en época estival, a partir del 1 de junio, por el mayor riesgo de insalubridad y peligrosidad.

2. Las infracciones por incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 9.4 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de 600,00 a 1.000,00 euros.

3. Las infracciones por incumplimiento de la prohibición de arrojar residuos establecida en el art. 11 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de 600,00 a 1.000,00.

4. Las infracciones por incumplimiento de la obligación de vallar establecida en el artículo 13 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de 600,00 a 3.000,00 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.

5. Las infracciones por incumplimiento de la obligación de reposición o reparación del vallado establecida en el artículo 16 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de 600,00 a 1.000,00 euros.

6. Las infracciones por incumplimiento de las condiciones de seguridad establecidas en los artículos 18.1 y 18.2 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de 600,00 a 6.000,00 euros.

7. Las infracciones por incumplimiento de las condiciones de salubridad establecidas en el artículo 18.3 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de 600,00 a 6.000,00 euros.

8. Las infracciones por incumplimiento de las condiciones de ornato establecidas en el artículo 16.4 de la presente Ordenanza se sancionarán con una multa de 600,00 a 1.000,00 euros.

**Artículo 26. Graduación.**

Se tendrá en cuenta para graduar la cuantía de las multas la entidad del solar o edificación o instalación 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 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 y en el Decreto 34 de 2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del mismo.

Artículo 27. Procedimiento sancionador.

El procedimiento sancionador se regirá por lo regulado en el Decreto 34 de 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 derogatoria:

Quedan derogados los artículos 22 y 23 de la vigente Ordenanza municipal reguladora de la convivencia ciudadana y de protección del entorno urbano.

Disposición transitoria única:

En el caso de que a la entrada en vigor de esta Ordenanza alguna vivienda estuviera ocupada por personas que carezcan de título que los habilite para ello, el propietario deberá tomar, en el plazo máximo de dos meses, las medidas necesarias conducentes al desalojo de sus ocupantes al objeto de poder cumplir las obligaciones impuestas en la presente Ordenanza.

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 de quince días hábiles desde dicha publicación, conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. Contra el presente acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Fuensalida, 20 de junio de 2024.–El Alcalde, José Jaime Alonso Díaz-Guerra.

N.º 1.-3282