



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRÁN

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y VALLADO DE TERRENOS EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza Municipal reguladora de la Limpieza de Solares y Vallado de Terrenos, 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 DE LOS TERRENOS Y VALLADO DE SOLARES

PREÁMBULO

La presente ordenanza incluye cambios en la regulación de la limpieza y vallado de solares para solventar problemas que vienen afectando al decoro de terrenos en los últimos años. Así mismo, se hace necesario incluir un régimen sancionador que clasifique las diferentes infracciones, establezca un procedimiento sancionador e imponga las sanciones aplicables o multas coercitivas a los responsables.

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.

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.

Con la presente regulación, queda derogada la anterior Ordenanza municipal reguladora de la Limpieza y Vallado de Solares, aprobada por el Pleno municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de julio de 2000, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia número 180, con fecha 7 de agosto de 2000

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, al 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 al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, 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.

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 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 La Torre de Esteban Hambrán, quedando sujetos a ella todos los solares del Municipio.

ARTÍCULO 2. Naturaleza

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones de limpieza, mantenimiento de los solares y parcelas del municipio, tengan o no instalaciones, construcciones o edificaciones, y que se hallen en zona urbana consolidada o en zona urbanizable.



El Ayuntamiento podrá conminar a la limpieza, ejecutar forzosamente a costa del titular, si este no lo llevara a efecto, devengando el pago de la ejecución subsidiaria y otros costes por daños y perjuicios derivados, por la realización de los trabajos de limpieza de los solares de titularidad privada.

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. Concepto del Solar

A los efectos de esta Ordenanza, y de conformidad con lo establecido en la Disposición Preliminar 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, se entenderá por solar la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

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

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

3º 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.

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

ARTÍCULO 5. Definición del 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.

ARTÍCULO 6. Sujetos Obligados

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 La Torre de Esteban Hambrán.

- 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.

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.

CAPÍTULO II. LIMPIEZA DE LOS SOLARES Y TERRENOS

ARTÍCULO 7. Inspección Municipal

El Alcalde dirigirá la policía urbana, rural y sanitaria y ejercerá la inspección de los solares, las parcelas, las obras y construcciones y las instalaciones de su término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones que se establecen en la presente Ordenanza.

El Ayuntamiento de La Torre de Esteban Hambrán, a través de la Alcaldía o de la Concejala en quien delegase, 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.

ARTÍCULO 8. 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 solares y parcelas deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Esta obligación será exigible de forma permanente, debiendo haber sido convenientemente desbrozados antes del día 1 de junio de cada año, debiendo mantener el solar o parcela desbrozado a lo largo de todo el periodo estival. Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas y restos vegetales no podrán realizarse mediante quemas.

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 dispuesto en el régimen sancionador de la presente ordenanza, así como multas coercitivas, sin perjuicio de la actuación mediante ejecución subsidiaria.

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

ARTÍCULO 9. Prohibición de Arrojar Residuos

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares, basuras, 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 contra los infractores, estos serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el capítulo IV de la presente ordenanza.

CAPÍTULO III. CERRAMIENTO DE SOLARES

ARTÍCULO 10. Obligación de Vallar

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.

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 11. Reposición del Vallado

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.

La reposición, cualquiera que fuere su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 12. 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 trazado de alineación que se fije con tal finalidad.
- b) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.
- c) En todo caso, las características que deban reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso.

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 cerramientos mediante alambrada o vegetales del tipo usado comúnmente en la comarca, con una altura de dos metros y medio medida desde la rasante del terreno.

ARTÍCULO 13. Vallas Provisionales

Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y situación, quede acreditado la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la consecución de los fines perseguidos en la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar, para cualquier clase de terrenos, vallas opacas provisionales hasta su edificación, con las características señaladas en el artículo 12.1, que deberán demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.

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

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

**ARTÍCULO 14. Alineación del Vallado**

El señalamiento de una alineación para vallar será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar. Todo ello sin necesidad de expresa advertencia en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

ARTÍCULO 15. Licencia para Vallar

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

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

CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO**ARTÍCULO 6. Incoación del Expediente**

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

ARTÍCULO 17. Requerimiento Individual

Incoado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales, por medio de Decreto de la Alcaldía, se requerirá a los propietarios de solares y construcciones la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza. La resolución indicará los requisitos de ejecución y plazos para la misma, en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, exenta de tasas e impuestos, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica, cuando por su naturaleza sea exigible.

ARTÍCULO 18. 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 siguientes, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes, de imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 10% al 20% del valor de las operaciones u obras que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes.

ARTÍCULO 19. Ejecución Forzosa

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 o a garantizar el ornato de una construcción.

A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias al solar 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 informe técnico.

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 las hubiera realizado él.

La práctica del requerimiento regulado en el artículo 17 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 20. Resolución de Ejecución Forzosa

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.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa, sin que sea estrictamente necesario, teniendo en cuenta la urgencia en la consecución de los fines previstos en la presente ordenanza, consultar antes de realizar la adjudicación a tres empresas, si ello es posible, capacitadas para la ejecución de las obras u operaciones. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal y se concretará, en su caso, en el Decreto que ordene la ejecución subsidiaria.

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



CAPÍTULO V. RÉGIMEN SANCIONADOR

ARTÍCULO 21. Clasificación

Las infracciones a lo dispuesto en esta Ordenanza se clasifican en muy graves, graves y leves.

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.

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 o seguridad de personas y bienes.

Se consideran infracciones leves las infracciones que no tengan el carácter de muy graves o graves.

ARTÍCULO 22. 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 del solar o parcela en cuestión.

ARTÍCULO 23. Infracciones

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

- El incumplimiento de la obligación de desbroce y limpieza
- El incumplimiento de la orden de ejecución dictada por la Alcaldía, referente a las obras para mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- No respetar las medidas preventivas de protección contra incendios, incumpliendo el deber de mantener libre de maleza o de cualquier otro material que facilite la propagación de fuego.

ARTÍCULO 24. Procedimiento Sancionador

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

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación de 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 la sustituya.

Para graduar las multas, se atenderá, primordialmente, a la gravedad de la infracción, a la entidad económica de los hechos, a la reiteración y al grado de culpabilidad.

ARTÍCULO 25. Sanciones

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

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

La imposición de multa será independiente de los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las actuaciones de limpieza y/o vallado.

Además de la sanción, se ordenará la restauración de la legalidad conforme a lo desarrollado en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 26. Multas Coercitivas

El alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 60 euros diarios, al objeto de vencer la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones, en uso del mecanismo previsto en el artículo 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer 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 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En La Torre de Esteban Hambrán, a 3 de septiembre de 2024.- El Alcalde, Francisco Javier Merino Molinet.