



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE EL CARPIO DE TAJO

Habiéndose expuesto al público el acuerdo adoptado por el pleno de la Corporación, en sesión de fecha 27 de junio de 2024, de aprobación inicial de la Ordenanza municipal reguladora del deber de conservación de los edificios y construcciones de uso residencial, por plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente a la inserción del anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo nº 133, de fecha 15 de julio de 2024, para que el mismo pudiera ser examinado y poderse presentar las reclamaciones y sugerencias que se considerasen oportunas.

Resultando que, finalizado el referido plazo de exposición al público no se ha presentado reclamación o sugerencia alguna, según consta en el certificado emitido por la Secretaría municipal, se considera definitivamente aprobado dicho acuerdo de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por lo que se procede a la publicación del acuerdo de aprobación inicial y texto íntegro de la Ordenanza.

Contra el presente acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Toledo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, de conformidad con lo establecido en los artículos 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 10.b) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Los señores Concejales, por unanimidad, acuerdan:

PRIMERO. La aprobación inicial de la Ordenanza municipal reguladora del deber de conservación de los edificios y construcciones de uso residencial, que es del siguiente tenor literal:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DE USO RESIDENCIAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El deber de conservar y mantener los edificios, construcciones y terrenos es una obligación inherente al derecho de propiedad, de tal modo que los titulares de los inmuebles se deben hacer responsables de mantener aquellos en perfecto efecto de seguridad, salubridad e higiene, puesto que el abandono de los inmuebles, sin ser destinados al fin para que el fueron construidos (domicilio o alquiler), puede suponer que éstos sean ocupados por terceras personas que no cuenten con un legítimo derecho para ello. Lo que supone para el resto de vecinos una situación de inseguridad y, muchas veces, de salubridad, ya que la vivienda ocupada, muchas de las veces, no cuenta con suministro de agua y energía eléctrica.

Ante estas situaciones, cada vez más frecuentes en nuestro municipio, se hace necesario, por lo tanto, asegurar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro de la edificación residencial con y sin licencia de primera ocupación y minimizar la problemática detectada.

El deber de conservación, ya se encuentra regulado en el artículo 137 de Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el artículo 63 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que establecen:

1. 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.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

El Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, en su artículo 1, 1º y 3º habilita a los Ayuntamientos para intervenir en la actividad de sus administrados cuando se ponga en peligro la seguridad y la salubridad, así como cuando puedan existir incumplimientos de los derechos urbanísticos, entre los que se encuentran, como hemos dicho, el deber de conservación y mantenimiento de los edificios.

Por ello, es preciso regular a través de Ordenanza municipal, las medidas concretas para detener la problemática detectada dirigidas a los propietarios de la edificación residencial.

Artículo 1. Definiciones.

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 el Plan de Ordenación Municipal de El Carpio de Tajo.



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

Artículo 2.

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

- a) Mantener las viviendas en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad.
- b) 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
- c) 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 habitar ilegalmente.

Artículo 3.

Las medidas de seguridad a las que se refiere el artículo anterior consistirán en tabicado de puertas y ventanas que impidan el acceso al interior, la contratación de seguridad privada, o cualquier otra que impida el uso de la vivienda a quien no posea título que lo habilite.

Artículo 4.

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 el artículo anterior.

Artículo 5.

En caso de no cumplir con el deber de conservación por parte del propietario, el Ayuntamiento podrá instar la ejecución forzosa de dichas medidas, de conformidad con lo previsto en el artículo 99 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, previa autorización judicial, en concreto:

1. La ejecución forzosa por las Administraciones Públicas se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

- a) Apremio sobre el patrimonio.
- b) Ejecución subsidiaria.
- c) Multa coercitiva.
- d) Compulsión sobre las personas.

Las medidas citadas en el artículo 4, de esta ordenanza, también podrán ser sustituidas por el otorgamiento de poder suficiente a favor del Ayuntamiento de El Carpio de Tajo para poder llevar a cabo, a costa del propietario, estas medidas, incluso ante los Tribunales de Justicia.

INFRACCIONES Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 6. Infracciones por el incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar.

La resolución por la que se declare el incumplimiento de las obligaciones citadas en el artículo 2 (deber de conservar o rehabilitar, o de tomar medidas de seguridad) habilitará al órgano competente para la incoación del procedimiento sancionador por la comisión de la infracción que corresponda, con arreglo a 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.

Artículo 7. Procedimiento sancionador.

La imposición de sanciones se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador conforme a lo dispuesto en el Capítulo VI del Título VII del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez que, aprobada definitivamente y publicada en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, hubiere transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.

SEGUNDO. Publicar el acuerdo que se adopte en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, al objeto de que durante el plazo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, los ciudadanos puedan presentar las reclamaciones y/o sugerencias que consideren oportunas (artículo 49 LRBRLL).



TERCERO. Las reclamaciones y sugerencias presentadas serán informadas por la Secretaría, que elevará al pleno la propuesta de estimación o desestimación que proceda y de aprobación definitiva del Reglamento.

CUARTO. En caso de no presentarse reclamaciones ni sugerencias, se entenderá aprobada definitivamente la Ordenanza, a cuyo efecto por la Alcaldía se ordenarán los trámites necesarios para la conclusión del procedimiento y su entrada en vigor.

QUINTO. Que el acuerdo de aprobación definitiva o, en su caso, el acuerdo de aprobación inicial elevado automáticamente a aquella categoría, junto con el texto de la Ordenanza, se publique en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo.

SEXTO. Que el acuerdo y el texto de la Ordenanza se comunique a las Administraciones del Estado y de la comunidad autónoma dentro del plazo de los seis días siguientes a su aprobación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 196.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

El Carpio de Tajo, 4 de septiembre de 2024.-El Alcalde, Diego Martín Fernández.

Habiéndose expuesto al público el acuerdo adoptado por el pleno de la Corporación, en sesión de fecha 27 de junio de 2024, de aprobación inicial de la Ordenanza municipal reguladora del deber de limpieza de solares y parcelas de naturaleza urbana, por plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente a la inserción del anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo nº 133, de fecha 15 de julio de 2024, para que el mismo pudiera ser examinado y poderse presentar las reclamaciones y sugerencias que se considerasen oportunas.

Resultando que, finalizado el referido plazo de exposición al público no se ha presentado reclamación o sugerencia alguna, según consta en el certificado emitido por la Secretaría municipal, se considera definitivamente aprobado dicho acuerdo de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por lo que se procede a la publicación del acuerdo de aprobación inicial y texto íntegro de la Ordenanza.

Contra el presente acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Toledo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, de conformidad con lo establecido en los artículos 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 10.b) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Los señores Concejales, por unanimidad, acuerdan:

PRIMERO. La aprobación inicial de la Ordenanza municipal reguladora del deber de limpieza de solares y parcelas de naturaleza rústica y urbana, que es del siguiente tenor literal:

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y PARCELAS DE NATURALEZA URBANA

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 aprobado por Decreto 34/2011, de 26/04/2011.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza será el núcleo urbano del municipio de El Carpio de Tajo, 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. Concepto de 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.

II. LIMPIEZA DE LOS SOLARES Y TERRENOS

Artículo 5. 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 6. 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 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, así como ser causa de incendios.

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

Artículo 7. 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, los propietarios serán sancionados por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el capítulo IV de la presente Ordenanza.

Artículo 8. Comunicación a la Alcaldía

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares únicamente deberán ser comunicadas a la Alcaldía-Presidencia antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

III. PROCEDIMIENTO

Artículo 9. Incoación del expediente

Los expedientes de limpieza podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 10. Requerimiento individual

1. 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 plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

2. 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 11. 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 20% del valor de las operaciones u obras que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes.

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 del solar.

2. A tal efecto, los servicios técnicos municipales formularán presupuesto de las operaciones u obras necesarias al solar o construcción afectados 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.

2. 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.

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.

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."

SEGUNDO. Publicar el acuerdo que se adopte en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, al objeto de que durante el plazo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, los ciudadanos puedan presentar las reclamaciones y/o sugerencias que consideren oportunas (artículo 49 LRBRL).

TERCERO. Las reclamaciones y sugerencias presentadas serán informadas por la Secretaría, que elevará al pleno la propuesta de estimación o desestimación que proceda y de aprobación definitiva del Reglamento.

CUARTO. En caso de no presentarse reclamaciones ni sugerencias, se entenderá aprobada definitivamente la Ordenanza, a cuyo efecto por la Alcaldía se ordenarán los trámites necesarios para la conclusión del procedimiento y su entrada en vigor.

QUINTO. Que el acuerdo de aprobación definitiva o, en su caso, el acuerdo de aprobación inicial elevado automáticamente a aquella categoría, junto con el texto de la Ordenanza, se publique en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo.

SEXTO. Que el acuerdo y el texto de la Ordenanza se comunique a las Administraciones del Estado y de la comunidad autónoma dentro del plazo de los seis días siguientes a su aprobación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 196.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

El Carpio de Tajo, 4 de septiembre de 2024.-El Alcalde, Diego Martín Fernández.

N.ºI.-1258