



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE LAS VENTAS DE RETAMOSA

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 y vallado de terrenos y solares, haciéndose público su texto íntegro 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, en el documento anexo.

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.

ORDENANZA REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE TERRENOS Y SOLARES

PREÁMBULO

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.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. Normativa

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. Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones de limpieza, mantenimiento y vallado de los solares y parcelas del municipio de Las Ventas de Retamosa, 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, vallado, (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. Definición de conceptos

–Solar: las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el mismo.

–Parcela: Cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso se subdivide una manzana.



–Medianera: pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

–Manzana: la superficie del suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

–Linderos: las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

–Cerramientos de parcela: aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

–Línea de fachada: frente de la parcela.

–Residuos: se entiende por residuos, cualquier sustancia u objeto del cual su poseedor se desprenda o tenga la intención o la obligación de desprenderse.

–Se considerarán residuos: las basuras, escombros, mobiliario, materias orgánicas o minerales, animales muertos, heces de animales, vegetación espontánea, y en general, los residuos domésticos e industriales. Se impone un deber de conservación de los solares y parcelas a sus propietarios, que deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, desarrollando los trabajos y obras necesarios para el mantenimiento y rehabilitación de las condiciones de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso en que se reconociera mediante la oportuna licencia.

Se impone un deber de conservación de los solares y parcelas a sus propietarios, que deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, desarrollando los trabajos y obras necesarios para el mantenimiento y rehabilitación de las condiciones de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso en que se reconociera mediante la oportuna licencia.

Artículo 4. 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 Las Ventas de Retamosa.

–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.

CAPÍTULO II. De la limpieza de terrenos y solares

Artículo 5. Inspección Municipal

Corresponde a los Servicios Municipales el ejercicio de la inspección de las parcelas, obras e instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 6. Obligaciones de limpieza

1. Los propietarios de solares y parcelas deberán de mantenerlos libres de matas, matorrales, basuras, desechos y residuos y en las debidas condiciones de higiene, salubridad y ornato público.

Se vigilará que queden desprovistos de vegetación o restos que puedan alimentar o albergar malos olores y sin materiales susceptibles de provocar incendios. Todo ello sin perjuicio de las acciones que, en materia de desinfección de los mismos, ordene periódicamente el órgano municipal competente.

Es obligación de las personas titulares de solares y parcelas mantener estos inmuebles en adecuadas condiciones de ornato, limpieza y salubridad pública, debiendo limpiar, desratizar y/o desinfectar los mismos al menos dos veces al año, en abril/mayo y en septiembre/ octubre, o garantizando que se cumplen las citadas condiciones.

Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas y restos vegetales no podrán realizarse mediante quemas.

El Ayuntamiento verificará 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.

2. Estas actuaciones de conservación incluirán:

a) Vallado: En los términos del artículo 8 de la presente Ordenanza.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles y todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidente.

c) Limpieza y salubridad: Los solares deberán estar permanentemente limpios y desprovistos de cualquier tipo de vegetación espontánea.

d) Impermeabilización de las medianeras o muros colindantes cuando se genere un solar por derribo de una edificación o construcción.

3. El incumplimiento de este deber podrá dar lugar a la preceptiva orden de ejecución forzosa y, en su caso, a la ejecución subsidiaria e incoación del correspondiente procedimiento sancionador, en los términos de la presente Ordenanza.



CAPÍTULO III. Vallado de solares y parcelas

Artículo 7. Prohibición de arrojar residuos

Se prohíbe verter cualquier tipo de residuo en los solares y parcelas situados en todo el término municipal, salvo en los espacios expresamente autorizados para depósito o reciclaje, como puedan ser los puntos de recogida de voluminosos u otros.

Sin perjuicio de las acciones que correspondan conforme a derecho de las personas dueñas de los solares y parcelas contra las personas infractoras, los propietarios serán sancionados por el Ayuntamiento conforme a la normativa sectorial y a esta Ordenanza, estando sujeta a la correspondiente sanción.

Artículo 8. Obligación de vallar

1. A los efectos de vallado se define el mismo en zona urbana consolidada: Todos los solares y parcelas enclavados dentro de la zona urbana consolidada, cuando tales parcelas tengan fachada a una o más vías públicas o particulares que estén urbanizadas, así cuando tengan al menos los servicios municipales de alumbrado, encintado de aceras y afirmado, deberán ser cercados con una valla.

2. El cerramiento de la parcela con la calle en edificación cerrada, así como la separación entre parcelas tendrán una altura mínima de 2,2 m y máxima igual a la altura de la planta baja; deberán de ser de fábrica en toda su altura-. Las separaciones situadas por encima de la planta baja tendrán una altura máxima de 1,80 mts.

3. Para el resto de tipologías, los cerramientos tendrán de fábrica, al menos una altura de un metro y un máximo de 2 metros. Por encima de estas alturas se permitirán alambrada o rejería abierta.

En estas urbanizaciones, además de las anteriores condiciones, se permite el vallado de parcela con valla metálica.

4. Todos los solares dispondrán de cerramientos opacos permanentes con tratamiento adecuado.

5. Dicha obligación será independiente al vallado de protección destinado 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.

6. Cuando se proceda al derribo de un edificio y hasta nueva edificación, el propietario deberá proceder al cerramiento del solar resultante en el plazo de un mes, contando desde el día siguiente al de la terminación del derribo.

7. Excepcionalmente, los solares y parcelas que presenten especiales características tanto en superficie como de uso, o cualquier otra circunstancia, podrán quedar exentos de su vallado y de la aplicación de esta Ordenanza, siempre que así lo decida el Ayuntamiento, de manera justificada.

Artículo 9. Ejecución subsidiaria

En caso de realización subsidiaria por el Ayuntamiento de los trabajos de limpieza o por ausencia manifiesta de sus propietarios, será potestad del Ayuntamiento el derribo del cerramiento de los solares de propiedad privada cuando por motivo de interés público, se haga necesario tal derribo para lograr el acceso.

El Ayuntamiento imputará a los propietarios y propietarias los costes del derribo, la limpieza si se efectuara, así como los gastos de reconstrucción del cerramiento afectado. En el caso en que la persona obligada al cumplimiento acepta la voluntaria realización de una parte del contenido del acto, la ejecución subsidiaria sólo podrá acordarse respecto al resto del contenido.

Artículo 10. Reposición del vallado

Será obligación de la persona titular de la propiedad efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o deterioro o haya sido objeto de demolición total o parcial.

La reposición se ajustará a las determinaciones previstas en la presente Ordenanza. En cualquier caso, y para garantizar la seguridad y ornato público, las personas titulares de inmuebles, cerramientos de solares y parcelas, tapias y cualquier otro elemento constructivo visible desde la vía pública, que se encuentre en estado ruinoso, deberán proceder a su total derribo y sustitución por otros nuevos que se adecuen a las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

CAPÍTULO IV. Procedimiento de la orden de ejecución

Artículo 11. Autorización municipal para vallado

El cerramiento y vallado de solares y parcelas está sujeto a previa declaración responsable en materia de obras y será ejecutada de acuerdo con la normativa de la presente Ordenanza municipal y la Ordenanza reguladora de edificación del Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa.

El vallado de solares o fincas rústicas se considera obra menor y está sujeta a previa licencia, acompañándose cuando proceda de la correspondiente documentación técnica complementaria.

Artículo 12. Clases de órdenes de ejecución

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 vallado de solares y parcelas.
- c) De retirada de carteles, grafitis, paneles publicitarios u otros elementos impropios del inmueble.
- d) De impermeabilización de las medianeras o muros colindantes cuando se genere un solar por derribo de una edificación o construcción.
- e) Cualesquiera otras que se deriven de la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 13. Incoación del expediente

Los expedientes de limpieza y/o vallado podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona interesada mediante orden de ejecución o comunicación.

Artículo 14. Orden de ejecución y ejecución forzosa

La orden de ejecución supondrá la concesión de la licencia u otra autorización urbanística que corresponda para realizar la actuación ordenada, siendo exigible a la persona obligada los mismos documentos y requisitos que para la obtención de autorización urbanística, incluida la liquidación de tributos que corresponda.

El coste de las obras necesarias para el vallado de solares y parcelas y su mantenimiento y limpieza, correrán a cargo de los propietarios.

En el supuesto de incumplimiento de la orden de ejecución, el Ayuntamiento procederá, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa del acto administrativo, utilizando los medios del artículo 100 de la ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o disposición que la sustituya. El procedimiento será el siguiente:

1. Requerimiento individual.

Teniendo conocimiento de la situación de parcela de oficio, por los servicios municipales o a instancia de parte, se procederá al requerimiento, por medio del órgano competente, a los propietarios catastrales para que ejecuten la limpieza de la parcela de su propiedad u otras obligaciones descritas en esta ordenanza en el plazo de un mes y concediendo un trámite de audiencia por diez días hábiles para que puedan aportar alegaciones, documentación, justificar su cumplimiento o solicitar una ampliación de plazo.

No se procederá a tal requerimiento si, previo informe de los servicios municipales, las medidas a ejecutar fueran de carácter urgente. Si la persona obligada al cumplimiento acepta la voluntaria realización de una parte del contenido del acto, la ejecución subsidiaria sólo podrá acordarse respecto al resto del contenido, es decir, la resistencia parcial al cumplimiento puede permitir la ejecución subsidiaria parcial.

2. Tramitación del expediente.

De no presentar alegaciones ni documentos en el plazo establecido, o las presentadas fueran desestimadas, y si no se ha llevado a cabo el cumplimiento de la citada orden requerida, previo trámite de audiencia y la resolución de las alegaciones formuladas, se incoará el expediente de orden de ejecución forzosa, y por medio del órgano competente, se ordenará a los propietarios la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente ordenanza.

Para todo ello, el plazo será dos meses desde el inicio de la tramitación. La resolución indicará los requisitos de ejecución y plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

3. 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 apartados siguientes se podrá incoar expediente sancionador por infracción a esta Ordenanza a efectos, previos los trámites pertinentes, con la imposición de la correspondiente sanción.

4. Ejecución forzosa.

En el caso de no haber cumplido con lo establecido en la presente Ordenanza o, en su caso, en el requerimiento y resolución notificados, formulado por el órgano competente, el Ayuntamiento podrá usar la facultad de ejecución forzosa prevista en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como lo que se establezca en la leyes urbanísticas en vigor.

A tal efecto, se formularán los trabajos a realizar que fuere necesario acometer en el solar o parcela afecta por la ejecución forzosa, notificándole a la persona interesada y dándole audiencia por plazo de diez días hábiles, del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado.

Dicho importe podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

Transcurrido el plazo de audiencia, por el órgano competente se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos, en el plazo improrrogable de un mes.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona física o jurídica que determine.

Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la persona interesada, dictándose liquidación de deudas tributarias contra el patrimonio de la persona interesada en los términos establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. En armonía con lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los gastos, daños



y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria serán a cargo de la persona obligada, siendo exigibles por la vía de apremio administrativo.

CAPÍTULO V. Infracciones y sanciones

Artículo 15. Tipificación de las infracciones

Las infracciones a esta Ordenanza se clasificarán leves, graves y muy graves.

Se considerarán infracciones leves:

–El estado de deterioro del vallado, siempre que el mismo no pueda ser causa de peligros para las personas, o facilitar el vertido de elementos o materiales prohibidos.

–El mal estado de limpieza de la parcela o solar, siempre que el mismo no sea causa o constituya un peligro para la salud pública.

–El acopio de materiales de obra fuera del recinto vallado.

–Desatender los requerimientos de la administración respecto de las obligaciones reguladas en la presente Ordenanza.

–El estado de un solar o parcela sin vallado conforme a esta Ordenanza.

–Cualquier otra infracción a la presente Ordenanza que no tenga la calificación de grave o muy grave.

Se considerarán infracciones graves:

–La falta de mantenimiento de solares o si la misma ha causado un problema de salud pública.

–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 del fuego.

–La falta de reposición de la acera a un estado practicable tras el desplazamiento de la valla a la línea de fachada.

–El incumplimiento de la obligación de impermeabilizar las medianeras o muros colindantes cuando se genere un solar por derribo de una edificación o construcción.

–El incumplimiento de la orden de ejecución dictada por el órgano competente de los trabajos necesarios para mantener los solares y parcelas.

Se considerarán infracciones muy graves:

–Arrojar cualquier tipo de residuo a los solares, parcelas o vallados, por parte de los propietarios y propietarias o por terceras personas.

Artículo 16. 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.

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 transitoria segunda

Los vallados o cerramientos de solares y parcelas que estuvieran instalados a la entrada en vigor de esta Ordenanza y no reúnan las características que en la misma se contemplan deberán ajustarse a las prescripciones de la presente Ordenanza desde su entrada en vigor.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango anteriores a la presente ordenanza.

Disposición final

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

Las Ventas de Retamosa, 19 de agosto de 2021.–La Alcaldesa, Ana Gómez García-Cano.

N.º I.-6259