

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

49

CADALSO DE LOS VIDRIOS

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Habiéndose aprobado definitivamente el expediente de aprobación de la ordenanza municipal reguladora del vallado y limpieza de terrenos y solares, con resolución expresa de las reclamaciones presentadas, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento del artículo 17 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL VALLADO Y LIMPIEZA DE TERRENOS Y SOLARES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es conocida por todos los ciudadanos la situación de deficiente limpieza y ornato público que se genera en los solares sin edificar. Esta deficiente situación tiene, además, trascendencia pública, como se demuestra en los escritos que se formulan al Ayuntamiento reclamando la actuación municipal en esta materia, así como las quejas y denuncias ante la Policía Local.

A la vista de esta situación se hace necesaria la intervención municipal, encuadrada en la disciplina urbanística, 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 limpieza y seguridad del Municipio.

Con la presente ordenanza se persigue recoger y desarrollar la obligación de los propietarios de mantener los solares en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en los artículos 168 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en el artículo 9.1 del Real Decreto 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo del Estado, y artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

Asimismo, se regulan los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza, así como la sanción como medio de ejecución forzosa y cumplimiento del deber legal de conservación. También se cuenta con la ejecución subsidiaria previa imposición de multas coercitivas como respuesta municipal a la inactividad de los propietarios. La ordenanza fija un procedimiento ágil y eficaz para mantener la disciplina en su cumplimiento, aspecto básico de toda normativa. La potestad municipal para tipificar las infracciones y las sanciones se hace de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 139 y siguientes en la Ley 7/1985, de 2 de abril (Ley 847/1985), Reguladora de las Bases de Régimen Local.

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.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Fundamento Legal y Naturaleza.

La presente ordenanza se dicta según las facultades concedidas por los artículos 25 en relación con el 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el preceptuado en el artículo 170 de la Ley 1/1997.

Esta ordenanza tiene naturaleza de ordenanza de policía urbana y rural, y de prevención de incendios, no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, por estar referida a aspectos de salubridad, de seguridad y puramente técnicos. Es de obligado cumplimiento para todas las personas, tanto físicas como jurídicas, que tengan sus terrenos y solares dentro del término municipal de Cadalso de los Vidrios.

Artículo 2. Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones que deberán cumplir los terrenos y solares de seguridad, salubridad y ornato público enclavado en el término municipal de Cadalso de los Vidrios con el fin de proteger la salubridad pública, evitando situaciones que conlleven riesgo para la salud o la integridad de los ciudadanos.

Artículo 3. Obligados

Las obligaciones de limpieza, vallado y ornato previstas en esta ordenanza recaerán:

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedándoles expresamente prohibido mantener en ellos basuras, maleza o vegetación espontánea y cualquier tipo de residuo.

2. Limpieza de solares y parcelas: propietarios, usufructuarios y arrendatarios.

Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de un solar, terreno o construcción y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquella que tenga el dominio útil.

3. Vallado de solares y ornato de edificación en suelo urbano: propietarios y usufructuarios.

4. Del incumplimiento de las órdenes de ejecución por razones de salubridad e higiene u ornato, ajenas al cerramiento o vallado y, medidas preventivas contra incendios forestales, serán responsables en primer lugar las personas que tengan el dominio útil y en segundo lugar las personas que tengan el dominio directo.

5. En general será considerado como sujeto obligado, y por tanto como responsable del cumplimiento de la normativa en vigor, los titulares de los bienes afectos en la presente Ordenanza.

TÍTULO II. DE LA LIMPIEZA DE TERRENOS Y SOLARES

Artículo 4. Desbroce y limpieza

1. Los propietarios, y demás obligados al cumplimiento de la presente ordenanza conforme a lo establecido en ella, deberán mantener los fondos, parcelas y terrenos a que afecte esta Ordenanza debidamente desbrozados con eliminación de capa vegetal y de aquellos materiales inflamables o susceptibles de provocar incendios, debiendo además velar por la recogida y eliminación de dichos restos y materiales.

2. Esta obligación se entiende exigible de forma permanente en suelo urbano, y los demás suelos, que se determinan en la presente ordenanza, que deberán haber sido convenientemente desbrozados, conforme a lo dispuesto, antes del día 1 de junio de cada año, debiendo de mantenerlas desbrozadas a lo largo de todo el período estival.

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

4. El Ayuntamiento podrá girar nuevas visitas con la frecuencia que determine y, en todo caso, se harán las comprobaciones necesarias a fin de verificar que los terrenos se encuentran en perfecto estado de desbroce, conforme a lo previsto en la ordenanza, nuevamente antes del día 1 de agosto de cada año. En caso de no encontrarse los terrenos debidamente desbrozados a esa fecha, se podrá imponer nueva sanción.

Artículo 5. Obligaciones de limpieza

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares y parcelas, el propietario de los mismos está obligado a efectuar su limpieza y a mantenerlo en las debidas condiciones de salubridad y ornato.

Los solares y parcelas deberán estar perfectamente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadores o transmisores de enfermedades o producir malos olores. Igualmente, se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos exista y que puedan ser causa de accidente.

Artículo 6. Prohibición de arrojar residuos

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares y parcelas basura, escombros, mobiliario, materiales de deshecho y, en general, desperdicios de cualquier clase.

Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a derecho a los dueños de los solares y parcelas contra los infractores, estos serán sancionados rigurosamente por la Alcaldía, de conformidad con lo previsto en la presente Ordenanza.

Artículo 7. Instalación y reposición del vallado

Será igualmente obligación del propietario efectuar la instalación y/o reposición del vallado de los solares que se encuentren en el casco urbano del Municipio cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial cuando afecte a terceros o a bienes o espacios públicos:

a) En todo caso, el material a utilizar para la instalación y/o reposición del vallado será de malla torsión, con puerta de acceso y a una altura de dos metros.

b) El vallado deberá estar alineado en la medida de lo posible para favorecer y no perjudicar en modo alguno la alineación oficial para edificación, por lo que el propietario no se amparará en ella para la edificación del solar.

c) Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos o en su caso la declaración responsable correspondiente.

Artículo 8. Incumplimiento de las Obligaciones

1. Las obligaciones previstas en la presente ordenanza serán en todo caso exigibles desde la publicación de la misma para todos aquellos obligados a su cumplimiento, sin necesidad de ser expresamente compelidos para ello por parte del Ayuntamiento de Cadalso de los Vidrios.

2. Por lo tanto, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, facultará directamente al Ayuntamiento para proceder mediante ejecución subsidiaria con la repercusión de gastos correspondiente, que serán independientes de las sanciones a imponer.

TÍTULO III. INSPECCIONES Y MECANISMOS DE CONTROL**Artículo 9. Competencia**

El alcalde, o concejal en el que delegue, a través de los Servicios de Inspección Urbanística o Policía Local, ejercerá la inspección de los terrenos, parcelas, obras, construcciones e instalaciones del término municipal de Cadalso de los Vidrios para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles establecidas en la presente Ordenanza.

El personal funcionario, en el ejercicio de sus funciones, tendrán a todos los efectos legales el carácter de agentes de la autoridad. El Ayuntamiento, a través de la Alcaldía o del concejal en quien delegue, 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 10. Procedimiento

1. El alcalde, o su delegado, de oficio o la solicitud de persona interesada, iniciará el procedimiento poniéndolo en conocimiento del propietario o propietario del terreno, urbanización, edificación o instalación, y tras el informe de los servicios técnicos y con audiencia a los interesados dictará resolución en la que señalará las deficiencias, ordenará las medidas precisas para corregirlas y fijará un plazo para su ejecución.

2. Transcurrido el plazo concedido sin que los obligados a eso ejecutaran las medidas precisas, el alcalde ordenará la incoación del procedimiento sancionador.

3. En la resolución, además, se requerirá al obligado o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento a cargo del obligado, lo que se le cobrará a través del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

4. No será preciso el aviso previo a la ejecución forzosa cuando al ser notificada la orden, expresamente se advierta al interesado de la posibilidad de recurrir a los medios de ejecución forzosa en caso de incumplimiento.

Artículo 11. Incoación del expediente

Los expedientes relativos a la presente ordenanza podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 12. Requerimiento Individual

Incoado el expediente y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, por medio de decreto de la Alcaldía-Presidencia, o concejal delegado, se requerirá a los propietarios 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.

Artículo 13. 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 artículos siguientes, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes, con la imposición de la correspondiente sanción.

Artículo 14. Ejecución forzosa

En el caso de no haber cumplido con lo establecido en la presente Ordenanza o, en su caso, en el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en las Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. A tal efecto, los Servicios Técnicos Municipales, a través del oportuno informe, formularán las operaciones u obras que fuere necesario acometer en el solar, parcela 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 informes técnicos.

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 hubieran sido realizadas por él, y que se liquidaría en el momento de la concesión de la preceptiva licencia o autorización). La práctica del requerimiento y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalado en el párrafo anterior podrán efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 15. Resolución de Ejecución forzosa

Transcurrido el plazo de audiencia, por decreto de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o empresa que determine mediante adjudicación directa. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la partida correspondiente del presupuesto municipal.

En ningún caso podrá el Ayuntamiento dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, así como a hacer efectivas las medidas de prevención y protección

contra incendios forestales, por lo que podrá proceder, tras el apercibimiento, a la ejecución forzosa, por medio de la ejecución subsidiaria realizando los correspondientes actos, por sí o a través de las personas que determine, a costa del obligado.

Artículo 16. Cobro de los gastos

Los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria serán a cargo del sujeto obligado, siendo exigibles por la vía de apremio administrativo.

Artículo 17. Requerimiento General

Por la Alcaldía podrá disponerse, a través del oportuno bando, un recordatorio de la obligación de desbroce antes de la fecha que se impone en la presente ordenanza.

TÍTULO IV. INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 18. Infracciones

Constituyen infracciones, las acciones u omisiones que vulneren las obligaciones contenidas en esta ordenanza, en concreto:

- a) El incumplimiento de las obligación y deberes establecidos por la presente ordenanza.
- b) El incumplimiento de la orden de ejecución dictada por el Alcalde o Concejál en quien delegue, de las obras para mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c) No respetar las medidas preventivas de protección contra incendios incumpliendo el deber de mantener libre de maleza o de cualquiera otro material que facilite la propagación del fuego, dentro de las distancias de seguridad señaladas en esta ordenanza.

Artículo 19. Procedimiento sancionador

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

2. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, según la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

3. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de infracción, a la reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Artículo 20. Multas Coercitivas

Al objeto de ejecutar las obligaciones de los propietarios en base a la presente Ordenanza, el alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de treinta euros diarios. Sin perjuicio de otras sanciones que procedan.

Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de infracción, a la reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Las infracciones a las que se refiere esta ordenanza se clasifican en leves, graves y muy graves, y serán sancionadas con unas multas coercitivas que oscilarán entre los 300 y 3.500 euros. Conforme al artículo 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, las sanciones que se impondrán a los infractores por la comisión de los hechos descritos en la Ordenanza serán las siguientes:

1. Sanciones por faltas leves: se sancionarán con multa de 300 a 500 euros:

a) En general, el incumplimiento de los requisitos, obligaciones y prohibiciones establecidos en esta ordenanza y que no estén recogidos con carácter de graves o muy graves.

b) No proceder a la roza y limpieza periódica de los terrenos y solares, una vez notificada la obligación de esta y transcurrido el plazo que se señale.

c) No proceder a la desinfección y desratización periódica de los terrenos y solares, una vez notificada la obligación de esta y transcurrido el plazo que se señale.

d) La ausencia de mantenimiento, o realizar este de manera defectuosa o que entrañe un riesgo para terceros, del vallado perimetral o delimitador de lindes.

e) Cualquier otro comportamiento que no sea considerado como falta grave o muy grave, que fuere de la suficiente entidad y se considere que afecte a la pacífica convivencia o pudiera ocasionar un daño o perjuicio para terceros de buena fe.

2. Sanciones por faltas graves: se sancionará con multa de 501 a 1.100 euros:

a) Las infracciones a esta ordenanza que constituyan incumplimiento de las normas que afecten al ornato de terrenos si afectan levemente a la salubridad y/o seguridad de personas o bienes, así como a las medidas de prevención contra incendios forestales, que supongan un riesgo considerable contra la seguridad de personas o bienes en caso de incendio.

b) El incumplimiento reiterado de las órdenes de ejecución dictadas para enmendar infracciones calificadas como leves.

c) La reincidencia en dos o más infracciones leves en un período de un año.

d) No proceder a la roza y limpieza de los terrenos y solares cuando se aprecie que la maleza existente supone riesgo de incendio, tanto para las viviendas como para la masa forestal, una vez notificada la obligación de esta y transcurrido el plazo que se señale.

e) En general, todas aquellas infracciones a esta ordenanza que constituyan incumplimiento de las normas no calificadas expresamente como leves o muy graves.

3. Sanciones por faltas muy graves: se sancionarán con multa de 1.101 a 3.500 euros:

a) Las infracciones a esta ordenanza, por acción u omisión que afecten a la salubridad y seguridad de terrenos, edificaciones e instalaciones, así como a las medidas de prevención contra incendios forestales, especialmente durante los meses de verano, que supongan un riesgo grave contra la seguridad de personas o bienes en caso de incendio, por no respetar las medidas preventivas de protección contra incendios forestales, incumpliendo el deber de mantener libre de maleza o de cualquiera otro material que facilite la propagación del fuego.

b) En caso de no poder acceder a la propiedad.

c) El incumplimiento reiterado de las órdenes de ejecución dictadas para enmendar infracciones calificadas como graves, para mantener los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones o instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

d) La reincidencia en dos o más infracciones graves en el plazo de un año

Artículo 21. Competencia en régimen sancionador

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el alcalde, conforme dispone el artículo 21.1.k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de desconcentración a un concejal.

Artículo 22. Responsabilidad de los infractores

1. La imposición de una sanción por infracción de lo previsto en la presente ordenanza no eximirá al infractor del cumplimiento de sus obligaciones ni lo exonerará de otras responsabilidades de carácter civil o penal en que pudiera incurrir con su conducta, pudiendo dar lugar a la tramitación de diferentes expedientes, tanto administrativos como ante otras jurisdicciones, y a la adopción de distintas medidas, incluso de emergencia, de excepción o de subrogación, según proceda, por la reiteración continuada de las infracciones.

2. Lo establecido en la presente ordenanza se entiende sin perjuicio de las actuaciones que correspondan a otros organismos de la Administración dentro de sus respectivas competencias o de los procedimientos que se pudieran interponer ante las distintas jurisdicciones.

DISPOSICIÓN FINAL

En lo no previsto en esta Ordenanza se estará a lo establecido en la normativa de aplicación.

La presente ordenanza será objeto de publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, entrando en vigor al día siguiente de su publicación, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.”

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de esta entidad,

<https://sedecadalso.eadministracion.es/PortalCiudadano/Tablon/wfrTablon.aspx>

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Cadalso de los Vidrios, a 29 de septiembre de 2025.—La alcaldesa, Verónica María Muñoz Villalba.

(03/15.602/25)

