

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

72

SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 1 de diciembre de 2023, procedió a la aprobación provisional del nuevo texto de la ordenanza municipal reguladora de la limpieza de terrenos y solares en suelo urbano, urbanizable y rústico del término municipal de Santa María de la Alameda (Madrid). No habiendo sido formulada reclamación alguna, el acuerdo indicado ha quedado elevado automáticamente como definitivamente adoptado, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. A continuación se transcribe el texto íntegro de dicha ordenanza:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA DE TERRENOS Y SOLARES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y RÚSTICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA (MADRID)

Por medio de la presente ordenanza no fiscal, y de conformidad con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora del Régimen Local, con el Código Civil y con cualquier otra normativa de pertinente aplicación, el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda regula las actividades y comportamientos relativos al medio ambiente, con el objeto de conseguir las adecuadas condiciones de limpieza de las parcelas, terrenos y predios en áreas próximas o colindantes con el casco urbano para evitar el riesgo de incendios. La presente ordenanza es de obligado cumplimiento para todas las personas, tanto físicas como jurídicas, que tengan sus terrenos y solares dentro del término municipal del Ayuntamiento de Santa María de la Alameda.

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1.—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. Y de conformidad con lo establecido en el artículo 168, sobre el Deber de conservación y rehabilitación, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, según el cual 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 precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Art. 2. 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 del Ayuntamiento de Santa María de la Alameda. Con carácter general:

1. La limpieza de los terrenos y solares, tanto de propiedad privada como de las Administraciones públicas o de sus organismos autónomos, que se encuentren dentro del término municipal le corresponde a su propietario o usufructuario.

2. Los propietarios o usufructuarios de los terrenos y solares deberán mantenerlos desbrozados y limpios en su totalidad, y deberán hacerlo con la periodicidad en la que sea necesaria su limpieza, o bien que se aprecie que la maleza existente tiene riesgo de incendio, tanto para las viviendas como para la masa forestal.

3. Igualmente, los propietarios o usufructuarios de los terrenos y solares antes mencionados deberán proceder a su desinfección y desratización periódica si fuera necesario o así se estimase por los Servicios Técnicos Municipales.

4. Queda prohibido tirar basura o residuos sólidos en solares, espacios libres de propiedad pública o personal, y terrenos rústicos.

5. En todo caso, los propietarios serán responsables del mantenimiento del vallado perimetral o delimitador de las fincas en aras de evitar cualquier daño o perjuicio a terceros.

6. Se deberá evitar en la medida de lo posible la realización de vertidos a la vía pública por la falta de mantenimiento o conservación de las fincas, dentro de lo cual quedarán englobados, ramas, hojas, tierras o cualquier otro, tanto por la actuación de los titulares, como por fenómenos atmosféricos, en cuyo caso se deberá de evitar en la medida de lo posible, y con antelación, manteniendo una limpieza adecuada.

Capítulo II

De la limpieza de terrenos y solares

Art. 3. *Desbroce y limpieza.*—1. Los propietarios, y demás obligados al cumplimiento de la presente ordenanza conforme a lo establecido en ella, deberán mantener los fundos, parcelas y terrenos a que afecte esta Ordenanza debidamente desbrozadas 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.

Art. 4. *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.

Art. 5. *Sujetos 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, residuos sólidos urbanos y maleza.

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.

Art. 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.

Art. 7. Instalación o 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 cuando afecte a terceros o a bienes o espacios públicos:

- a) 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.
- 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 preventiva licencia municipal para vallarlos o en su caso la declaración responsable correspondiente.

Art. 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 Santa María de la Alameda.

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.

Capítulo III *Inspecciones y mecanismos de control*

Art. 9.—El alcalde, o concejal en el que delegue, a través de los Servicios de Inspección Urbanística, ejercerá la inspección de los terrenos, parcelas, obras, construcciones e instalaciones del término municipal de Santa María de la Alameda para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles establecidas en la presente Ordenanza. El personal funcionario, en el ejercicio de sus funciones, tendrá a todos los efectos legales el carácter de agentes de la autoridad. El Ayuntamiento de Santa María de la Alameda, 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.

Art. 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 propietarios 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.

Art. 11. Incoación del expediente.—Los expedientes relativos a la presente ordenanza podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Art. 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 necesaria

rias 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 16. *Cobro de 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.

Art. 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.

Capítulo IV

Infracciones y sanciones

Art. 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 Concejal 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.

Art. 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.

Art. 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 65 euros diarios. Sin perjuicio de otras sanciones que procedan.

Art. 21.—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 de dos o más infracciones graves en el plazo de un año

Art. 22.—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 en la Comisión de Gobierno o en un concejal.

Art. 23. *Responsabilidades 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.

Capítulo V

Recursos

Art. 24.—Los decretos o resoluciones de la Alcaldía-Presidencia u órgano competente serán inmediatamente ejecutados, sin perjuicio de que, contra los mismos, cuando pongan fin a la vía administrativa, queda interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Madrid.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas ordenanzas municipales se opongan a lo aquí regulado.

DISPOSICIÓN FINAL

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.

Santa María de la Alameda, a 7 de febrero de 2024.—La alcaldesa-presidenta, Gloria de Castro García.

(03/2.221/24)

