

# Ordenança reguladora de neteja i clos de solars



AJUNTAMENT  
DE FAVARA



## **CAPÍTOL I. NORMES GENERALS**

### **ARTICLE 1. FONAMENT LEGAL.**

La present ordenança es dicta en virtut de les facultats concedides per l'article 84 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, en relació amb el preceptuat en l'article 185 Decret legislatiu 1/2021 la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge.

### **ARTICLE 2. OBJECTE I POTESTAT.**

Aquesta ordenança s'elabora, en relació amb les facultats de policia urbana que corresponen a l'Ajuntament, en virtut de les quals aquests podran intervindre l'activitat dels seus administrats quan existira pertorbació de la salubritat o seguretat pública, amb la finalitat de restablir-la o conservar-la. No està lligada per tant a unes directrius de planejament concret, per vindre referida a aspectes de seguretat, salubritat i purament tècnics.

### **ARTICLE 3. OBLIGACIÓ GENERAL DE MANTENIMENT I CONSERVACIÓ.**

Els propietaris dels solars situats en el terme municipal, estan obligats a mantindre'ls en adequades condicions de seguretat i salubritat i adorn públic.

Aquesta obligació de manteniment de la propietat és de caràcter continu i permanent.

### **ARTICLE 4. CONCEPTE DE SOLAR.**

A l'efecte de la present ordenança, s'entén per solar qualsevol terreny situat en sòl classificat com a urbà-residencial, encara que manque de tots o alguns dels serveis urbanístics imprescindibles per a la seua definició com a solar conformement a la Legislació Urbanística Valenciana.

També tenen la consideració de solar a l'efecte d'aquesta ordenança les parcel·les no utilitzables que per la seua reduïda extensió, forma irregular o emplaçament no siguen susceptibles d'ús.

### **ARTICLE 5. SUBJECTES OBLIGATS.**

Les obligacions de neteja i clos determinades en aquesta ordenança recauran en el cas de separació del domini directe i útil, en el titular del domini útil. Si els solars estigueren gravats amb els drets d'ús o usdefruit, o cedits en arrendament, recaurà sobre l'usuari, usufructuari o arrendatari respectivament, com a substitut del propietari, en aquest últim cas, el propietari està obligat a tolerar les obres del clos.

En els supòsits de solars i terrenys sobre els quals pesen herències encara no partides i adjudicades, bastarà notificar a un dels hereus coneguts, considerant-se a aquests efectes com a representant de la comunitat hereditària.

Les regles anteriors seran aplicable, igualment, a les persones jurídiques.



### **ARTICLE 6. INSPECCIÓ MUNICIPAL.**

1- L'Ajuntament contemplarà el control i inspecció periòdics de l'estat dels solars situats en el seu terme municipal, i podrà obligar al seu compliment a les persones responsables d'aquells solars que no mantinguen les condicions estipulades en l'article 7 de la present ordenança

2- S'estableix el mes d'abril, com a data d'inspecció de tots els solars del municipi, avisant-se per bàndol el dia d'inici.

3- Els membres de la Policia Local o personal de l'Ajuntament, en l'exercici de les seues funcions, realitzaran la inspecció dels solars i terrenys del terme municipal per a comprovar el compliment de les condicions i tindran amb caràcter general legals el caràcter d'Agents de l'Autoritat.

4- El procediment podrà iniciar-se d'ofici, per la pròpia Administració Municipal o a instàncies de part, procedint-se a la notificació de l as persones responsables dels solars, que no mantinguen les característiques adequades, segons el procediment descrit en els articles 17 i següents del a present ordenança.

### **CAPÍTOL II. NETEJA I DE SOLARS I TERRENYS**

#### **ARTICLE 7. OBLIGACIÓ DE NETEJA.**

Sense perjudici de la responsabilitat en què incórrega el que llança els fems o residus als solars i terrenys, el propietari dels mateixos està obligat a efectuar la seua neteja.

Els solars hauran d'estar permanentment nets, desproveïts de qualsevol tipus de residus o vegetació espontània, sense cap resta orgànica o mineral que pugua alimentar o albergar animals o plantes portadores o transmissores de malalties, o produir males olors. Si hagueren circumstàncies objectives que així ho justificaran, s'haurà de procedir al sanejament ambiental des del punt de vista de la proliferació de plagues (desratització i desinsectació) de la parcel·la.

En els solars que presenten zones d'estancament i/o acumulació d'aigües pluvials o d'un altre origen, s'hauran de realitzar mesures correctores que esmenaren aquest fet.

A l'efecte d'aquesta obligació de neteja s'inclouran tots els solars inclosos en sòl urbà, siga com siga la seua qualificació urbanística (residencial, industrial...).

#### **ARTICLE 8.- PROHIBICIÓ DE LLANÇAR FEMS I ALTRES RESIDUS.**

Està prohibit terminantment llançar en els solars fems, enderrocs, mobiliari, electrodomèstics, restes vegetals, materials de deixalles, olis, greixos i/o qualsevol altre tipus de residus.

Així mateix, queda prohibit el depòsit de tota classe de materials de construcció o anàlegs directament sobre la via pública, havent d'apilar-se en contenidors o recipients adequats per a això, per als quals haurà d'obtenir-se prèviament la corresponent autorització municipal d'ocupació.



Sense perjudici de les accions que corresponguen conformement a dret als propietaris dels solars contra els infractors, aquests seran sancionats per l'alcaldia sobre la base d'aquesta ordenança o l'ordenança de policia i bon govern.

### **ARTICLE 9. CONTROL D'HUMITATS.**

Quan un solar, previ enderrocament de l'edificació existent, quede situat entre edificacions, la propietat té l'obligació, mitjançant els mètodes constructius adequats, d'executar els treballs necessaris d'impermeabilització per a evitar humitats en les parets frontereres al solar. La forma i mètode per a utilitzar serà consensuat amb els serveis tècnics municipals.

Aquests treballs, en cas necessari, podran realitzar-se per execució subsidiària.

### **CAPÍTOL III. CLOS DE SOLARS**

#### **ARTICLE 10. CONCEPTE DE CLOS DE SOLAR.**

Per clos de solar ha d'entendre's l'obra exterior de nova planta de naturalesa permanent o no, limitada al simple tancament físic del solar, ja siga opac o amb elements de tancament transparent.

#### **ARTICLE 11. OBLIGACIÓ DE BARRAR.**

A fi d'impedir el depòsit de fems, mobiliari, materials i altres residus en general, s'estableix l'obligació de barrar els solars existents en el terme municipal.

Aquesta obligació serà independent al clos de protecció destinat a tancar els solars com a mesura de seguretat quan s'executen obres de nova planta o enderrocament les característiques del qual dependran de la naturalesa de cada obra en particular, sent autoritzades per l'Ajuntament prèvia o simultàniament amb les obres que serveixen.

Perquè nasca l'obligació de clos, és necessari que el tram de carrer on està situat el solar estiga edificada almenys en un 75% comptabilitzant la longitud de les façanes d'aquest tram.

#### **ARTICLE 12. REPOSICIÓ DEL CLOS.**

Serà igualment obligació del propietari efectuar la reposició del clos quan per qualsevol causa haja patit desperfectes o haja sigut objecte de demolició total o parcial. La reposició s'ajustarà a les determinacions previstes en la present ordenança.

Aquesta obligació es fa extensible a les adequades condicions de neteja de la parcel·la. La circumstància d'haver atés el mandat d'una ordre d'execució de neteja i/o clos no eximeix al propietari de l'obligació de mantindre de manera constant l'estat de conservació exigint en aquesta ordenança.

#### **ARTICLE 13. CARACTERÍSTIQUES DEL CLOS.**



Perquè un solar es considere clos, a l'efecte d'aquesta ordenança, es requereix que la tanca reunisca les següents característiques:

S'estendrà a tot el llarg de la línia de façana o façanes segons el traçat de l'alineació que es fixe amb tal finalitat.

Haurà d'efectuar-se amb fàbrica de rajola o blocs i/o malla de filferro de simple o doble torsió o malles electrosoldades.

S'estipularà una altura mínima de clos del solar de 2 metres.

Es col·locarà una porta d'accés amb les degudes condicions de resistència i seguretat, de dimensions tals que permeten les operacions de neteja i retirada dels possibles residus.

En tot cas, les característiques que hagen de reunir els materials emprats en la construcció de la tanca seran tals que garantisquen la seua estabilitat i conservació en bon estat.

### **ARTICLE 14.- LLICÈNCIA PER A BARRAR.**

Els propietaris de solars estan obligats a sol·licitar de l'Ajuntament la preceptiva llicència municipal per a barrar-los.

La sol·licitud de llicència haurà d'anar acompanyada del pla de situació del solar, així com de les dades necessàries per a acreditar la situació i dimensions del terreny i del pressupost estimat de l'obra.

Els subjectes passius estaran exempts del pagament de la taxa per expedició de llicència i del ICIO.

### **CAPÍTULO IV. PROCEDIMENT.**

#### **ARTICLE 15. APLICACIÓ DE NORMES.**

Les normes de procediment establides en el present capítol són aplicables tant al cas de neteja com al clos de solars.

#### **ARTICLE 16.- INCOACIÓ DE L'EXPEDIENT.**

Els expedients de neteja i/o clos d'un solar podran iniciar-se d'ofici, o a instàncies de qualsevol interessat.

Una vegada comprovat per part dels serveis de l'Ajuntament l'estat del solar, i en cas que no complisquen les condicions de neteja i/o clos disposades en la present ordenança, es procedirà a notificar a l'interessat la no conformitat.

Practicada la notificació, el propietari disposarà d'un termini de **30 dies naturals** per a esmenar les deficiències que presente el seu solar.

L'ordre d'execució suposa la concessió de la llicència per a realitzar l'activitat ordenada, però no exclou l'obligació del propietari de dotar l'actuació de l'oportuna direcció tècnica si fora necessari.



### **ARTICLE 17. PRIMERA NOTIFICACIÓ INFRUCTUOSA.**

Quan els interessats siguen desconeguts, s'ignore el lloc de la notificació o bé, intentada aquesta, no s'haguera pogut practicar, la notificació es farà per mitjà d'un anunci publicat en el «Boletín Oficial del Estado» segons en l'article 44 de la Llei 39/2015 de l'1 d'octubre de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

### **ARTICLE 18. TERMINACIÓ DEL PROCEDIMENT.**

#### **18. 1. TERMINACIÓ POSITIVA.**

Es considerarà Terminació Positiva quan rebuda la notificació, els propietaris dels solars executen les operacions i obres necessàries per a donar compliment a la present ordenança, en un termini no superior a 30 dies naturals, notificant a l'Ajuntament l'inici i/o fi d'aquestes actuacions.

Per part dels serveis municipals de l'Ajuntament , i atesos els criteris establits pels serveis tècnics, es comprovarà , transcorregut aquest termini, l'estat dels solars, per a veure si s'ajusta a les condicions estipulades en la present ordenança.

#### **18. 2. TERMINACIÓ NEGATIVA.**

Se entén per Terminació Negativa quan transcorreguts els 30 dies naturals, no s'haguera rebut notificació de la intenció i/o realització d'actuacions necessàries per a donar compliment a la present ordenança per part del titular, i/o després de realitzar una nova revisió de l'estat del solar, per part dels serveis municipals de l'Ajuntament, i atesos els criteris establits pels serveis tècnics, es comprovarà que segueix sense ajustar-se a les condicions estipulades en la present ordenança.

Quan la terminació siga negativa, es procedirà a practicar una segona notificació, en les mateixes condicions que la primera, notificant l'inici d'execució forçosa atés l'article 19 de la present ordenança.

En cas que el titular del solar necessitara una ampliació del termini, per causes justificables, haurà de sol·licitar un escrit, amb una antelació mínima de 5 dies abans que finalitze el termini màxim per a executar la acció de neteja i/o clos. En tal cas l'Ajuntament concedirà un termini de 20 dies, no prorrogable, per a l'execució.

#### **19. EXECUCIÓ FORÇOSA.**

En cas de no donar compliment al requeriment formulat per l'Alcaldia, l'Ajuntament, per acord de Comissió Municipal de Govern delegable en l'Alcaldia, podrà fer ús de la facultat d'execució



forçosa prevista en els articles 99 i successius de la Llei 39/2015 de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques per a procedir a la neteja i/o clos del solar.

El titular o la titular serà informat/a en segona notificació, atés l'article 18.2, de l'inici del procediment.

A aquest efecte els serveis tècnics municipals, formularan pressupost de les obres necessàries afectades per l'execució forçosa, sent comunicat aquest import en la mateixa notificació.

Notificat l'interessat o interessada, tindrà un termini de 10 dies naturals per a esmenar, després del qual es procedirà a execució subsidiària, sense perjudici del procediment sancionador que s'incoarà d'ofici per part de l'Ajuntament..

### **ARTICLE 20. INCOACIÓ D'EXPEDIENT SANCIONADOR.**

De la mateixa manera, transcorregut el termini concedit per a l'execució de l'actuació ordenada i sense haver atés el requeriment, i sense perjudici de l'ús de la facultat d'execució subsidiària regulada en els articles anteriors, s'incoarà expedient sancionador per infracció urbanística a efectes, previs els tràmits oportuns, d'imposició de la corresponent sanció.

### **ARTICLE 21. TIPIFICACIÓ DE LES INFRACCIONS.**

Les infraccions a aquesta ordenança es classificaran en lleus, greus i molt greus.

#### **Infraccions lleus. Es consideraran infraccions lleus:**

- a) La falta de manteniment del tancament de solars, tal com trencaments, escantells, existència de pintades, etc, sempre que la mateixa no pugui ser causa de perills per a les persones, o facilitar l'abocament d'elements o materials prohibits.
- b) La falta de manteniment dels solars, assenyalats en l'article 7, sempre que la mateixa no sigui causa o constituïska un perill per a la salut pública.
- c) La invasió de la via pública per vegetació procedent de parcel·la privada. Es considera com a tal tota aquella que vole sobre l'espai públic a una altura inferior a 3 metres sobre la rasant del carrer en la vorera i traçats per als vianants, no sent admissible cap mena de vol sobre espais destinats a trànsit rodat de vehicles.
- d) La no retirada immediata de la via pública del clos abatut o desanclat.
- e) Qualsevol altra infracció a la present Ordenança que no tinga la qualificació de greu o molt greu.

#### **3. Infraccions greus. Es consideren infraccions greus:**

- a) Desatendre els requeriments de l'administració respecte de les obligacions regulades en la present Ordenança.
- b) L'omissió d'intervenció pel propietari de la parcel·la en el termini d'un mes des de la recepció de la primera notificació, indicatiu de l'estat o falta de clos d'aquesta, que determine la necessitat d'obertura i instrucció d'un expedient d'ordre d'execució.



- c) La possessió d'un solar sense clos conforme a l'ordenança vigent.
- d) La utilització de materials per al clos diferents als establits en la present norma, sempre que no hagen sigut prèviament autoritzats per l'ajuntament.
- e) Barrar els solars en condicions diferents de longitud, altura o alineació, a les assenyalades en la corresponent llicència o ordre d'execució.
- f) La falta de manteniment dels solars en les condicions assenyalades en l'article 7, si la mateixa ha causat un problema de salut pública.

#### **4. Infraccions molt greus. Es consideren infraccions molt greus:**

- a) Haver sigut sancionat en ferm per més de dues infraccions greus.

#### **ARTICLE 22. RESOLUCIÓ DE L'EXECUCIÓ.**

Transcorregut el termini d'audiència, per Decret de l'Alcaldia es resoldran, si escau, les alegacions formulades i s'imposarà la multa corresponent i s'ordenarà l'execució subsidiària dels treballs de neteja i/o clos del solar.

L'Ajuntament executarà els treballs, per si o a través de la persona o persones que determine mitjançant adjudicació directa, tenint en compte la urgència en la consecució dels fins previstos en la present ordenança.

Aquesta adjudicació s'efectuarà a càrrec de la partida corresponent del pressupost municipal i es concretarà, en el seu cas, en el decret que ordene l'execució subsidiària. Quan siga procedent se sol·licitarà de l'autoritat judicial l'autorització que contempla l'article 872 de la Llei orgànica del Poder Judicial (\*LOPJ). El decret d'Alcaldia serà immediatament executiu, sense perjudici dels recursos que, en dret, procedisquen.

#### **ARTICLE 23.- DESPESES DE COBRAMENT.**

D'acord amb el que es disposa en l'article 98 de la LRJAPC, les despeses, danys i perjudicis originats per l'execució subsidiària de les actuacions de neteja i/o clos de solars, ser a càrrec del/la titular del solar i exigibles per via de constrenyiment administratiu.

#### **ARTICLE 24.- REQUERIMENT GENERAL.**

Per l'Alcaldia podrà disposar-se la pràctica de requeriment amb caràcter general en determinades èpoques de l'any. Mitjançant el procediment de bàndol.

#### **ARTICLE 25.- SANCIONS.**

Les sancions que s'aplicaran a les infraccions d'aquesta Ordenança seran les següents:

- Per faltes lleus multes de 50€ fins a 750 euros
- Per faltes greus multes de 751€ fins a 1.500 euros
- Per faltes molt greus de 1.501€ fins a 3.000 euros





## Ordenança reguladora de neteja i clos de solars Ajuntament de Favara

---

A més de la multa, l'Administració Municipal haurà d'ordenar la restauració de la legalitat quant al compliment de la present ordenança.

### **DISPOSICIÓ FINAL**

La present ordenança entrarà en vigor una vegada aprovada definitivament pel Ple de la Corporació, publicat el seu text complet en el Butlletí Oficial de la Província i transcorregut el termini en l'article 65.2 de la Llei 7/1985 reguladora de les bases del Règim Local (RBRL).

**DILIGÈNCIA.** - Per a fer constar que la present Ordenança ha sigut publicada íntegrament en el Butlletí Oficial de la Província núm. 157 de 17 d'agost de 2022.

**El Secretari-Interventor**

**Francisco A. Palomares Julian**

