

## MUNICIPIS

### Ajuntament de Fortaleny

*2025/00873 Anunci de l'Ajuntament de Fortaleny sobre l'aprovació definitiva de l'ordenança reguladora de la neteja i tancat de solars en el terme municipal.*

#### ANUNCI

Al no haver-se presentat reclamacions durant el termini d'exposició al públic, queda automàticament elevat a definitiu l'Acord plenari inicial de l'Ajuntament de Fortaleny, de 14 de novembre de 2024, sobre l'aprovació de l'Ordenança reguladora de la neteja i tancat de solars al terme de Fortaleny, el text íntegre del qual es fa públic en compliment de l'article 49 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

#### VEURE ANNEX

Fortaleny, 23 de gener de 2025.—L'alcalde, Antonio Sellés Gimeno.





## Ajuntament de Fortaleny

### ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS.

#### INDICE

PREÁMBULO
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
ARTÍCULO 1. Fundamentación legal
ARTÍCULO 2. Objeto
ARTÍCULO 3. Conceptos
ARTÍCULO 4. Sujetos obligados
ARTÍCULO 5. Gestión e inspección
CAPÍTULO II. DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y TERRENOS
ARTÍCULO 6. Desbroce y limpieza
ARTÍCULO 7. Prohibición de arrojar residuos
CAPÍTULO III. DEL VALLADO DE SOLARES
ARTÍCULO 8. Obligación de vallar
ARTÍCULO 9. Reposición del vallado
ARTÍCULO 10. Características de la valla
CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO
ARTÍCULO 11. Incoación del expediente
ARTÍCULO 12. Requerimiento individual
ARTÍCULO 13. Tramitación
ARTÍCULO 14. Incoación de expediente sancionador
ARTÍCULO 15. Ejecución forzosa
ARTÍCULO 16. Multas coercitivas
CAPÍTULO V. RÉGIMEN SANCIONADOR
ARTÍCULO 17. Consideración de infracciones
ARTÍCULO 18. Tipificación de infracciones
ARTÍCULO 19. Sanciones económicas
DISPOSICIÓN FINAL

#### PREÁMBULO

La presente Ordenanza se redacta en ejercicio de la potestad reglamentaria municipal al objeto de evitar al vecindario las molestias y peligros derivados 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 y propietarias de toda clase de solares y parcelas de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato establecidas en los artículos 189y siguientes del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, así como el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los cuales constituyen su fundamento legal.

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### ARTÍCULO 1. FUNDAMENTACIÓN LEGAL

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 los artículos 6, 15 y 16





## Ajuntament de Fortaleny

del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación Urbana, y en los artículos 189 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

### ARTÍCULO 2. OBJETO

Esta Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones de limpieza, mantenimiento y vallado de solares, parcelas y terrenos del término municipal de Fortaleny, debiendo mantenerse las mismas en condiciones objetivas de limpieza, seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

### ARTÍCULO 3. CONCEPTOS

A los únicos efectos de esta Ordenanza, se entiende por:

- Solar: cualquier terreno situado en suelo clasificado como urbano que reúna las características de solar por disponer de todos los servicios urbanísticos imprescindibles para su definición como tal con arreglo a lo dispuesto en el artículo 186 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, y en las Normas Urbanísticas del Planeamiento en vigor.
- Parcela: cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.
- Terreno rústico o suelo no urbanizable: aquel que, según el planeamiento territorial o urbanístico, debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos.
- 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: cualquier sustancia u objeto del cual su poseedor o poseedora 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.

### ARTÍCULO 4. SUJETOS OBLIGADOS

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, parcelas y terrenos del término municipal de Fortaleny.
- Los promotores, constructores o técnicos que lleven a cabo actuaciones urbanísticas en parcelas, solares o terrenos.
- Así como a terceras personas que incumplan la prohibición de arrojar residuos a solares, parcelas y terrenos.





## Ajuntament de Fortaleny

### ARTÍCULO 5. GESTIÓN E INSPECCIÓN

El Alcalde, a través de los Servicios de Inspección Urbanística, ejercerá la inspección de los solares, parcelas, construcciones, instalaciones y obras del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones 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 de Fortaleny, 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 el caso, de las sanciones que procedan, en base a lo establecido en esta ordenanza.

## CAPÍTULO II. DE LA LIMPIEZA DE SOLARES Y TERRENOS

### ARTÍCULO 6. DESBROCE Y LIMPIEZA

1. Los propietarios, y demás obligados al cumplimiento de la presente ordenanza deberán mantener los solares, parcelas y terrenos a que afecte esta ordenanza debidamente desbrozados y limpios, con eliminación de la capa vegetal, escombros y residuos y de aquellos materiales inflamables o susceptibles de provocar incendios, debiendo además velar por la recogida y eliminación de dichos restos y materiales. No se entenderá por limpieza, la tala de masas de arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados.

2. Esta obligación se entiende exigible de forma permanente, en suelo urbano conforme a lo establecido en la presente, y en los demás suelos, deberán haber sido convenientemente desbrozados y limpiados, conforme a lo dispuesto en el punto anterior, antes del 1 de Mayo de cada año, debiendo mantenerlas a lo largo de todo el año.

3. Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas y restos vegetales no podrán realizarse mediante quemas en el caso de solares y parcelas del casco urbano. Para el caso de los terrenos, las quemas deberán ser autorizadas.

4. 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 establecido en la presente ordenanza, así como multas coercitivas, sin perjuicio de la actuación mediante ejecución subsidiaria.

5. El Ayuntamiento, en todo caso, con la frecuencia que determine, podrá girar nuevas visitas de comprobación, a fin de verificar que los solares, parcelas y terrenos se encuentran en perfecto estado de desbroce y limpieza.

En caso de no encontrarse los terrenos debidamente desbrozados y limpios, a esa fecha, se podrá imponer nueva sanción.

### ARTÍCULO 7. PROHIBICIÓN DE ARROJAR RESIDUOS

Se prohíbe verter cualquier tipo de residuo en los solares, parcelas y terrenos situaciones el todo el término municipal, sean públicos o privados, salvo en los espacios expresamente autorizados para depósito o reciclaje, como puedan ser los puntos verdes, eco-parques o análogos.

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroja los desperdicios o basuras a los solares, parcelas y terrenos, los sujetos referidos en el artículo 4 están obligados a efectuar su limpieza y a mantenerlos en las debidas condiciones de salubridad y ornato.





## Ajuntament de Fortaleny

### CAPÍTULO III. DEL VALLADO DE SOLARES

#### ARTÍCULO 8. OBLIGACIÓN DE VALLAR

1. Al objeto de impedir en los solares el depósito de basura, mobiliario, materiales, desperdicios y residuos en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el suelo urbano consolidado.
2. El Ayuntamiento podrá eximir, de manera justificada la obligación de vallado, cuando de acuerdo a las disposiciones de la presente Ordenanza se desprenda la inconveniencia o innecesaridad de vallar, teniéndose en cuenta las características especiales, situación y utilización del solar.
3. Dicha protección se configura independiente de la que hace referencia a las vallas de protección encaminadas 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 particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

#### ARTÍCULO 9. 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.

#### ARTÍCULO 10. CARACTERÍSTICAS DE LA VALLA

Para que un solar se considere vallado, a los efectos de la presente Ordenanza, se requiere que la valla reúna las siguientes características:

- a) Se extenderá lo largo de toda la línea de fachada o fachadas.
- b) El vallado será resuelto mediante una solución constructiva que garantice la estabilidad y la seguridad, teniendo una altura de entre 1,45 y 2,25 metros teniendo como cota 0 la altura de la acera.
- c) Deberá accederse al solar mediante una puerta de tales dimensiones que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles residuos.
- d) Respecto a los materiales utilizados, deben garantizar la estabilidad de la valla y su conservación en estado decoroso.
- e) Dentro del ámbito del casco antiguo, las características de las vallas serán determinadas, en cada caso y a petición del interesado, por el Ayuntamiento, atendiendo para ello a las peculiaridades ambientales y estéticas, quedando prohibido cualquier tipo de publicidad sobre el parámetro o superficie del vallado y en particular los carteles adosados o pegados a este, siendo responsable en cualquier caso la empresa anunciadora.

### CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO

#### ARTÍCULO 11. INCOACIÓN DEL EXPEDIENTE

Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y parcelas podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

#### ARTÍCULO 12. REQUERIMIENTO INDIVIDUAL

Se procederá al requerimiento, por medio del órgano competente, a los propietarios para que puedan aportar alegaciones o documentación por un plazo de diez días.





Ayuntamiento  
de Fortaleny

## Ajuntament de Fortaleny

No se procederá a tal requerimiento si, previo informe de los técnicos municipales, las medidas a ejecutar fueran de carácter urgente.

### ARTÍCULO 13. TRAMITACIÓN

De no presentar alegaciones ni documentos en el plazo establecido, o las presentadas fueran desestimadas, se incoará el expediente de orden de ejecución, 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.

En la resolución se indicará los requisitos de la ejecución y plazo para la misma, en proporción a la entidad de la actuación ordenada.

La orden de ejecución supondrá la concesión de la licencia u otra autorización urbanística que corresponda para realizar la actuación ordenada, siendo exigible, para el caso de vallado, al obligado, 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 la limpieza y/o vallado de solares, parcelas y terrenos y su mantenimiento y limpieza, correrá a cargo de los propietarios.

### ARTÍCULO 14. 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 para la imposición de la correspondiente sanción.

### ARTÍCULO 15. EJECUCIÓN FORZOSA

En el caso de no haber cumplido con lo establecido en la presente ordenanza o, en su caso en el requerimiento formulado, el Ayuntamiento podrá usar 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, o legislación que la sustituya. A tal efecto, se formularán los trabajos a realizar que fuere necesario acometer en el solar, parcela o terreno afectado por la ejecución forzosa.

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 citado plazo.

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.

El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de la persona o empresa que determine mediante adjudicación directa.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria serán a cargo del sujeto obligado, siendo exigibles por la vía de apremio.

Ayuntamiento de Fortaleny

Carrer Major, 14, FORTALENY, 46418 (València). Tfno. 961 701 928 - [notificaciones@fortaleny.es](mailto:notificaciones@fortaleny.es)





## Ajuntament de Fortaleny

### ARTÍCULO 16. MULTAS COERCITIVAS

Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones y en uso del mecanismo previsto en el artículo 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 50 euros diarios. Sin perjuicios de otras sanciones que procedan.

### CAPÍTULO V. RÉGIMEN SANCIONADOR

#### ARTÍCULO 17. CONSIDERACIÓN DE INFRACCIONES

Se consideran infracciones administrativas en relación con las materias a las que se refiere esta ordenanza, los actos u omisiones que contravengan lo establecido en las normas que integran su contenido.

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, conforme se establece en el siguiente artículo.

#### ARTÍCULO 18. TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES

1. Se considerarán infracciones leves:

- a) El estado de un solar o parcela sin vallado conforme a esta Ordenanza.
- b) El estado de deterioro del vallado o el mal estado de limpieza de la parcela o solar, siempre que no sea causa o constituya un peligro para la salud pública o facilite el vertido de elementos o materiales prohibidos.
- c) En general, el incumplimiento de los requisitos, obligaciones y prohibiciones establecidos en esta ordenanza y que no estén recogidos como graves o muy graves.

2. Se considerarán infracciones graves:

- a) La falta de mantenimiento de solares o si la misma ha causado un problema de salud pública.
- b) 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.
- c) 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**:

- a) Arrojar cualquier tipo de residuo a los solares, parcelas o vallados, por parte de los propietarios y propietarias o por terceras personas, que constituya un peligro para la salud pública o se trate del vertido de elementos o materiales prohibidos.

#### ARTÍCULO 19. SANCIONES ECONÓMICAS

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 serán:





Ayuntamiento  
de Fortaleny

## Ajuntament de Fortaleny

---

1. Por comisión de infracciones leves: Multa de hasta 750 euros.
2. Por comisión de infracciones graves: Multa de hasta 1.500 euros.
3. Por comisión de infracciones muy graves: Multa de hasta 3.000 euros.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza, entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Plenos de este Ayuntamiento y publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con lo previsto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local.

