

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Casas Altas

2025/03223 *Anuncio del Ayuntamiento de Casas Altas sobre la aprobación definitiva de la ordenanza reguladora de vallado y limpieza de solares.*

#### ANUNCIO

Finalizado el plazo de información pública queda elevado a definitivo el acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno celebrado el día 18/12/2024, de propuesta de ordenanza reguladora Vallado y Limpieza de solares, que se transcribe a continuación en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.4 del RD 2/2004 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales:

[VER ANEXO](#)

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Valencia con sede en Valencia, 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.

Casas Altas, 17 de marzo de 2025.—El alcalde, Roberto José Tortajada Ramírez.





## Ayuntamiento de **CASAS ALTAS** Valencia

C/ Molino, 1, Casas Altas, Valencia - CP 46147- Tf 978782254 - mail: administracion@casasaltas.es - CIF P4608900I

### "ORDENANZA REGULADORA DE VALLADO Y LIMPIEZA DE SOLARES

Se regula en la presente ordenanza los requisitos materiales y formales encaminados a la limpieza y vallado de solares, 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 el procedimiento para mantener la disciplina en su cumplimiento.

La potestad municipal para tipificar las infracciones y las sanciones se realiza de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 139 y siguientes de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### CAPITULO I Normas Generales.

##### Artículo 1.- Objeto

El objeto de la ordenanza es la regulación de las obligaciones de los propietarios respecto del buen mantenimiento de sus edificaciones, solares y terrenos en urbano, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como el establecimiento de infracciones y sanciones que en esta materia puedan corresponder a los que incumplan las citadas condiciones.

Las parcelas no edificables por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento que no son susceptibles de uso adecuado en suelo urbano.

Las parcelas en suelo urbano que sin ser solares cuenten con acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada.

##### Artículo 2.- Concepto de Solar.

Conforme establece 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, tienen la condición de solares:

*"Son solares 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 en él.*



## Ayuntamiento de **CASAS ALTAS** Valencia

C/ Molino, 1, Casas Altas, Valencia - CP 46147- Tlf 978782254 - mail: administracion@casasaltas.es - CIF P4608900I

*Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:*

- a) *Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, hacia su interior.*
- b) *Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.*
- c) *Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.*

*La evacuación a acequias o fosas sépticas de las aguas residuales no justifica la dotación de este servicio. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o bien porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar estos sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.*

- d) *Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.”*

### Artículo 3.- Sujetos obligados.

Son sujetos obligados los titulares de los inmuebles.

### CAPITULO II. Limpieza de solares

#### Artículo 4.- Obligación general de mantenimiento.

Los solares, terrenos y parcelas sin edificar en zona urbana, deberán permanecer limpios de ruinas, escombros, basuras, materia orgánica (hierbas, matojos, enredaderas,...) y en general, de cualquier objeto y circunstancia que atente a la salubridad, seguridad y ornato público, así como vallados con los materiales que permita el Ayuntamiento.

#### Artículo 5.- Operaciones de Limpieza

Periódicamente los propietarios de terrenos y solares deberán realizar operaciones de limpieza y mantenimiento de los mismos.



## Ayuntamiento de **CASAS ALTAS** Valencia

C/ Molino, 1, Casas Altas, Valencia - CP 46147- Tf 978782254 - mail: administracion@casasaltas.es - CIF P4608900I

Sin perjuicio de la responsabilidad en que incurran quienes arrojen basuras o residuos a los solares, los propietarios de los mismos están obligados a efectuar su limpieza. Por lo tanto deben estar desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral.

Los solares se protegerán y se eliminarán los pozos o desniveles que puedan existir y ser posible causa de accidentes.

### **Artículo 6.- Prohibición de arrojar basuras y otros residuos.**

Está prohibido arrojar en los solares, basuras, escombros, mobiliario, electrodomésticos, restos vegetales, materiales de deshechos, aceites, grasas y cualquier otro tipo de residuo.

CAPITULO III: Vallado de solares

### **Artículo 7.- Vallado de Solares**

Los solares ubicados en el casco urbano, según el Plan General de Ordenación Urbana de Casas Altas, siempre que se hallen en zonas urbanizadas y consolidadas, deberán ser vallados con las características que el Ayuntamiento especifique.

Para proceder al vallado se deberá obtener la preceptiva licencia municipal.

Podrá ser exigible el vallado del resto de solares o parcelas en el caso de que exista cualquier riesgo para la población.

### **Artículo 8.- Características del Vallado.**

La valla o cerramiento del solar ha de ser de obra, con material cerámico o de hormigón prefabricado, terminación enfoscada de mortero de cemento y muro exterior pintado de blanco, con una altura máxima de dos metros y deberá seguir la línea de edificación.

El solar se adecuará para permitir la evacuación de las aguas pluviales hasta la vía pública evitando estancamientos de agua en el interior.

CAPITULO IV: Procedimientos.

### **Artículo 9.- Necesidad de licencia para vallar.**

Conforme a la legislación urbanística, los actos de vallado de solares están sujetos a previa licencia municipal de obra menor y al pago de las exacciones a que hubiera lugar.



## Ayuntamiento de **CASAS ALTAS** Valencia

C/ Molino, 1, Casas Altas, Valencia - CP 46147- Tf 978782254 - mail: administracion@casasaltas.es - CIF P4608900I

### **Artículo 10.- Inspección y denuncia.**

El Ayuntamiento vigilará y garantizará el cumplimiento de cuanto se dispone en esta ordenanza, siendo el personal municipal el encargo de hacer cumplir la misma.

### **Artículo 11.- Faltas leves.**

Se entiende por falta leve los siguientes supuestos:

1. Vertidos de cualquier clase en solares y terrenos.
2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución de obras de seguridad y salubridad en edificaciones, solares y terrenos.
3. El incumplimiento del vallado de solares cuando corresponda.

### **Artículo 12. Faltas Graves**

Se consideran faltas graves:

1. La reiteración de una falta leves de la misma naturaleza en un periodo de un año.
2. El incumplimiento de las órdenes municipales sobre conservación de solares y terrenos cuando exista un riesgo alto para la seguridad o salubridad pública.

### **Artículo 13.- Cuantía de las Multas.**

Para graduar las sanciones, habrá que ajustarse al grado de culpabilidad de la persona que comete la infracción, la cuantía económica de los hechos constitutivos de la infracción, su reiteración y riesgo creado.

### **Artículo 14.- Cuantía de las Sanciones**

1. Faltas leves:  
Se aplicará una sanción económica de hasta 750€
2. Faltas graves:  
La sanción en este tipo de faltas podrá ir desde un mínimo de 751€ hasta 1.500€.

Además de la imposición de las multas correspondientes, el Ayuntamiento ordenará la restauración de la legalidad en cuanto al cumplimiento de la presente ordenanza.

Utilizará todos los medios a su alcance para su corrección, incluyendo la ejecución subsidiaria a cargo del titular.



## Ayuntamiento de **CASAS ALTAS** Valencia

C/ Molino, 1, Casas Altas, Valencia - CP 46147- Tf 978782254 - mail: administracion@casasaltas.es - CIF P4608900I

### Artículo 15.- Procedimiento

El órgano competente para la resolución del procedimiento es la Alcaldía, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1k de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

### Artículo 16.- Inicio del expediente.

Los expedientes de limpieza y/o vallado se iniciarán de oficio.

Se solicitará informe de los Servicios Técnicos.

Mediante Decreto de Alcaldía se requerirá a los titulares de los solares para que ejecuten las operaciones y obras necesarias para el cumplimiento de la presente ordenanza.

Los trabajos deberán comenzar en el plazo de 10-20-30... días a partir del requerimiento y terminar en el plazo que se determine por la Alcaldía sin que pueda ser inferior a 10-20-30.... días ni superior a 30-40.... días, a partir d ella fecha de comienzo.

La orden de ejecución supone la concesión de licencia para la realización de la actividad ordenada, que no excluye al titular de la obligación de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica que fuera necesaria.

Transcurrido el plazo para la ejecución de las actuaciones sin haber atendido el requerimiento, y sin perjuicio del uso de la facultad de ejecución subsidiaria, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística para la imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 10 al 20 por ciento de valor de la actuación.

### Artículo 17.- Ejecución subsidiaria.

En el caso de no dar cumplimiento al requerimiento formulado por la Alcaldía, se podrá hacer uso de la facultad de ejecución forzosa prevista en artículo 192 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.

A tal efecto los Servicios Técnicos Municipales, formularan presupuesto de las actuaciones y obras necesarias afectadas por la ejecución forzosa.

Se notificará al titular/interesado dándole audiencia por el plazo de diez días, indicándole el propósito de utilizar la facultad de ejecución subsidiaria como del presupuesto correspondiente, a fin de que pueda formular alegaciones.



## Ayuntamiento de **CASAS ALTAS** Valencia

C/ Molino, 1, Casas Altas, Valencia - CP 46147- Tf 978782254 - mail: administracion@casasaltas.es - CIF P4608900I

### **Artículo 18.- Resolución de la ejecución.**

Transcurrido el plazo de audiencia, por Decreto de Alcaldía se resolverá, en su caso, las alegaciones formuladas, y se ordenará la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza y/o vallado del solar.

El Ayuntamiento ejecutará los trabajos por sí o a través de la persona o personas que determine mediante adjudicación directa. Dicha adjudicación se efectuará con cargo a la aplicación presupuestaria correspondiente.

### **Artículo 19.- Reintegro de los gastos incurridos por el Ayuntamiento.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los gastos, daños y perjuicios ocasionados por la ejecución subsidiaria de las actuaciones de limpieza y/o vallado de solares, serán de cargo del titular del solar y exigibles por la vía de apremio administrativo.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Casas Altas, entrará en vigor en el momento de su publicación íntegra en el *Boletín Oficial de la Provincia* de Valencia y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y estará en vigor hasta su modificación o derogación expresa.