

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Alzira

2025/15012 Anuncio del Ayuntamiento de Alzira sobre la aprobación inicial de la ordenanza municipal reguladora de la limpieza y cierre de terrenos urbanos no edificados en el municipio de Alzira.

ANUNCIO

El Pleno en sesión de 26 de noviembre de 2025, acordó aprobar la propuesta inicial de la Ordenanza municipal reguladora de la limpieza y cerramiento de terrenos urbanos no edificados en el municipio de Alzira que seguidamente se detalla, así como abrir un periodo de información pública por plazo de treinta días, durante los cuales podrán presentarse por escrito reclamaciones y sugerencias, y en caso de no formularse ninguna, se entenderá aprobada con carácter definitivo, sin necesidad de ulterior acuerdo. El periodo de información pública y presentación de alegaciones se computará desde el día siguiente al de la publicación de este edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

VER ANEXO

Alzira, 3 de diciembre de 2025.—El concejal, Andrés Gomis Fons.



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y CERRAMIENTO DE TERRENOS URBANOS NO EDIFICADOS EN EL MUNICIPIO DE ALZIRA

Exposición de motivos

I. La presente ordenanza tiene por objeto la regulación de las condiciones y plazos para el cumplimiento del deber de conservación de solares por parte de sus propietarios, como consecuencia de la generalizada insalubridad y carencias de seguridad y ornato en los mismos, lo que afecta a la salud de los habitantes de los núcleos urbanos residenciales y a la de los usuarios de polígonos industriales, al tiempo que inciden negativamente en la percepción del paisaje urbano.

Esta ordenanza establece un régimen sancionador para el propietario de solares que incumpla su deber de conservación en los términos que se indiquen.

II. El artículo 4 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local atribuye a los municipios la potestad reglamentaria en la esfera de sus competencias, y en relación con ello, el artículo 25.2 a) y j) atribuyen, entre otras, a los municipios, las competencias en materia de disciplina urbanística y protección de la salubridad pública.

La legislación sectorial urbanística viene constituida por la legislación básica estatal contenida en el 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, cuyo artículo 15.1 atribuye a la propiedad de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones el deber de conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

Este mismo precepto atribuye igualmente a la propiedad el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

En el ámbito autonómico el 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, transcribe el deber de conservación indicado en su artículo 189 y el artículo 192 atribuye la obligación a los ayuntamientos de dictar órdenes de ejecución ante el incumplimiento, por los propietarios, del deber de conservación inherente a su derecho de propiedad.

En el ámbito de la competencia en materia de salubridad pública, el artículo 6 de la Ley 10/2014 de 29 de diciembre, de Salud de la Comunitat Valenciana, atribuye a los municipios, entre otras las competencias en materia de control sanitario del medio ambiente urbano.

Las acciones mínimas de conservación que se establecen como obligatorias y que se regulan en esta ordenanza, van dirigidas a mantener la salubridad de los terrenos urbanos no edificados en orden a salvaguardar la salud de las personas, en ejercicio de las competencias atribuidas por las normas señaladas.

La efectividad de las acciones de conservación que se imponen se refuerza con la potestad sancionadora que se atribuye a los municipios en los artículos 139 y siguientes



de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, ante el incumplimiento de las mismas.

III. El artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, requiere que la potestad reglamentaria se ejerza de conformidad con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Los principios de necesidad y eficacia quedan justificados en que el objeto de la ordenanza, en su condición de norma, es paliar la generalizada insalubridad y falta de ornato, con el consecuente riesgo para la salud pública y mejorar la calidad y sostenibilidad de medio urbano, concienciando a los propietarios respecto de los deberes que les corresponden en cumplimiento de la función social de su derecho.

Por otra parte, en cuanto al principio de eficiencia, la ordenanza pretende que los propietarios tengan claras las condiciones y plazos de cuidado y limpieza de los solares de su titularidad, así como las consecuencias de su falta de actuación, de forma que, el cumplimiento de sus obligaciones implicará menos órdenes de ejecución y los servicios municipales reducirán sus actuaciones; todo ello va a suponer mayor eficacia en la consecución de objetivos con menor coste en medios.

En cuanto al principio de proporcionalidad, la ordenanza no hace más que determinar las acciones mínimas de intervención en la esfera privada en cuanto al efectivo ejercicio del deber de conservación en beneficio del interés público cuyo incumplimiento es objeto de sanción. Como se ha indicado, la ordenanza supone el ejercicio de competencias locales en materia de mantenimiento de la salubridad pública.

Los principios de seguridad jurídica y transparencia quedan salvaguardados en orden a que la regulación de esta ordenanza resulta clara y precisa, sin contradicción alguna con normas de rango superior, y con total respeto y reproducción de las normas urbanísticas contenidas en los instrumentos municipales de planeamiento y normas sanitarias vigentes.

Finalmente, esta iniciativa normativa no afecta en sí misma a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, por lo que no es exigible cuantificar y valorar sus repercusiones y efectos, ni por lo tanto, supeditarse al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Capítulo I. Disposiciones generales.-

Artículo 1.- Objeto

La presente ordenanza tiene por objeto la regulación de las acciones y plazos para el cumplimiento del deber de conservación de solares por parte de sus propietarios, como consecuencia de la generalizada insalubridad y carencias de seguridad y ornato en los mismos, así como de su incidencia negativa en la percepción del paisaje urbano.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta ordenanza abarca los terrenos urbanos no edificados existentes en los núcleos residenciales de Alzira y La Barraca d'Aigües Vives, así como en los polígonos industriales situados en el término municipal de Alzira, cuenten o no con todos los servicios urbanísticos.



Artículo 3.- Concepto de terrenos urbanos no edificados.

Tienen la consideración de terrenos urbanos no edificados:

- a) Los solares definidos como tales en el artículo 186 del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, o norma posterior que lo sustituya.
- b) Las parcelas que se encuentren en la situación prevista en el artículo 187.1 del mismo texto legal, o norma posterior que lo sustituya, entendiéndose por parcela, la superficie delimitada conforme al plan, susceptible de servir como soporte de la edificación.

Artículo 4.- Concepto de vallado de terreno urbano no edificado.

Se considera vallado de terreno urbano no edificado, el cerramiento perimetral del terreno, ejecutado en los términos previstos en la presente ordenanza.

Artículo 5.- Deberes de los propietarios de terrenos urbanos no edificados.

Los propietarios de terrenos urbanos no edificados tendrán que mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato según se establece en la legislación básica estatal y en los términos y condiciones que se fijan en la presente ordenanza.

El incumplimiento reiterado de tal deber, comportará la declaración de dicho incumplimiento con los efectos señalados en la legislación urbanística y, en cualquier caso, su inclusión en el registro municipal de solares y terrenos a edificar.

Artículo 6.- Obligación del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Alzira está dictará órdenes de ejecución en caso de incumplimiento del deber de conservación por parte de los propietarios y ejercerá inspecciones periódicas para verificar el cumplimiento de tal deber.

Capítulo II. Limpieza de terrenos urbanos no edificados.

Artículo 7.- Condiciones generales de limpieza.

1. Los propietarios de los terrenos urbanos no edificados deberán llevar acciones continuadas para mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
2. Las acciones de obligado cumplimiento para atender a dichas condiciones son:
 - a. Eliminación de escombros, basuras, y demás residuos y deshechos de cualquier tipo.
 - b. Eliminación de maleza, cañas y vegetación espontánea. Se considera que la maleza y las cañas tienen que eliminarse cuando alcanzan una altura superior a 40 cm.
 - c. En el caso de advertir la presencia de insectos, roedores o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades deberá realizarse una actuación de desinsectación, desratización o uso de herbicidas. En este último caso y, en atención a lo dispuesto en el RD 1311/2012 y las recomendaciones de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad, se desaconseja el uso de herbicidas de



síntesis, especialmente aquellas que contengan glifosato por el riesgo para la salud humana y el medio natural.

De forma alternativa a la utilización de herbicidas, se podrán utilizar otros medios de eliminación de vegetación como desherbado manual o mecánico, o relleno de zahorra o tierra compactada.

- d. Los árboles existentes en el terreno, deberán ser objeto de poda, así como de recogida de frutos, al objeto de evitar podredumbre con proliferación de insectos y atracción de animales.
 - e. El vallado de los terrenos, conforme a lo establecido en el artículo 9 de esta ordenanza.
3. Las acciones obligatorias deberán realizarse al menos una vez al año en el período comprendido entre los meses de febrero y mayo. Esta actuación no supone, per se, el cumplimiento del deber de conservación.
 4. El incumplimiento de dicho plazo conllevará la imposición de la orden de ejecución y el inicio del procedimiento sancionador. En el caso de que los terrenos se ubicaran a una distancia inferior a 100 m de centros docentes, sanitarios o asistenciales, el incumplimiento comportará que el Ayuntamiento lleve a cabo la limpieza de forma directa y subsidiaria, con cargo a la persona inculpidora, con independencia del procedimiento sancionador.
 5. El importe de la ejecución subsidiaria municipal de las actuaciones previstas en el apartado 2 de este artículo, será el que establezca el IVE en el año que corresponda para cada uno de los trabajos descritos.
 6. En el caso de que se hubiera cumplido la acción obligatoria en el plazo señalado, el propietario deberá vigilar el estado de conservación del terreno urbano no edificado y ejecutar actuaciones accesorias o complementarias si fuera necesario.

Artículo 8.- Condiciones de limpieza de agua embalsada en los terrenos urbanos no edificados.

Los terrenos urbanos no edificados susceptibles de contener agua estancada proveniente, bien las propias condiciones del terreno o bien de antiguas balsas de riego o piscinas, y a los efectos de evitar la proliferación de insectos tales como el mosquito tigre, y otros similares, las acciones obligatorias a ejecutar, además de las previstas en el artículo 7.2 de esta ordenanza, son las siguientes:

- a. Deberá retirarse de forma continua el agua de lluvia de los terrenos y balsas de riego inutilizadas, de forma que no quede estancada y permita la proliferación de insectos, manteniéndolos secos.
- b. En caso de piscinas, estas deberán vaciarse debiendo tener especial cuidado con aquellas zonas que puedan retener pequeñas cantidades de agua, como son los desagües de fondo y los skimmers. Asimismo, se retirará el agua de lluvia.

Si se opta por mantener las piscinas con agua, se deberán realizar periódicamente los tratamientos sanitarios adecuados para evitar la proliferación de insectos y que resulten inocuas para las personas, los animales o el medio ambiente. Los documentos justificativos de tales tratamientos deberán encontrarse a disposición de los servicios municipales de inspección municipal, cuando estos lo requieran.



Capítulo III. Vallado de terrenos urbanos no edificados.

Artículo 9.- Condiciones de vallado

Los solares deberán vallarse con cerramiento permanente de 2,00 m de altura. El vallado se formara mediante dos hiladas de bloque con una altura de 40 cm y sobre la que se situara una malla de doble torsión o similar hasta una altura total del vallado incluido el bloque de hormigón de 2 m. Estos vallados deberán tener la adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial, tal y como exige el artículo 2.34,d) de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, o precepto que lo sustituya.

Se podrán eximir de la obligación de vallado a los propietarios de aquellos solares que, por sus características especiales, de situación y utilización, no resulte aconsejable según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Respecto del resto de terrenos urbanos no edificados, se exigirá el vallado, a criterio los servicios técnicos debidamente justificado en las condiciones o circunstancias inherentes al ámbito en el que se encuentren.

Artículo 10.- Procedimiento

Las obras de vallado requerirán declaración responsable acompañada de los documentos técnicos que justifiquen las condiciones de ejecución previstas en el artículo anterior.

Capítulo IV. Actuación inspectora.

Artículo 11.-

1. Transcurrido el plazo señalado en el artículo 7.3 de esta ordenanza, la inspección municipal verificará el cumplimiento de la obligación de limpieza anual, y se procederá a efectuar una relación de parcelas y propietarios incumplidores, al objeto de iniciar procedimiento sancionador por el incumplimiento, sin perjuicio del dictado de las correspondientes órdenes de ejecución.

2. La actuación inspectora se reiterará transcurridos 6 meses desde la finalización del plazo antes indicado, de forma que se comprobará el adecuado mantenimiento del terreno.

Capítulo V. Infracciones y sanciones.

Artículo 12.- Procedimiento sancionador.-

1. El procedimiento para la imposición de las sanciones por la comisión de las infracciones tipificadas en esta ordenanza seguirá las normas previstas para el ejercicio de la potestad sancionadora en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
2. Transcurrido el plazo señalado en el artículo 7.3 de esta ordenanza, el Alcalde u órgano en quién delegue, una vez comprobado el incumplimiento, iniciará el procedimiento sancionador, sin perjuicio de la adopción de las medidas de ejecución forzosa previstas en la legislación urbanística.



3. La actuación inspectora se reiterará transcurridos 6 meses desde la finalización del plazo antes indicado, de forma que se comprobará el adecuado mantenimiento del terreno.

En el caso de que se observe falta de mantenimiento que implique evidente insalubridad, se requerirá al propietario para que en el plazo de 15 días proceda a realizar la actuación correspondiente, advirtiéndole que en caso de incumplimiento se iniciará el procedimiento sancionador.

Artículo 13.- Potestad sancionadora.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el alcalde, de conformidad con lo que dispone el artículo 21.1,k) de la Ley 7/1982, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, sin perjuicio de la delegación en otros órganos municipales o concejales.

Artículo 14.- Tipificación de las infracciones.-

1. Las infracciones a la regulación contenida en esta ordenanza se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Se consideran infracciones leves:

- a) La invasión de la vía pública de elementos vegetales y maleza proveniente de los terrenos urbanos no edificadas.
- b) La falta de mantenimiento del vallado perimetral de los terrenos.
- c) La falta de mantenimiento de la limpieza del terreno, tras la ejecución de la limpieza obligatoria anual, que no implique proliferación de insectos o roedores.

3. Se consideran infracciones graves:

- a) La posesión de un terreno urbano no edificado con maleza y vegetación que supere 1 m de altura.
- b) La existencia de agua encharcada o estancada en los terrenos.
- c) La falta de la poda y recogida de frutos de árboles existentes en el terreno.
- d) La no eliminación de basuras y escombros existentes en el terreno.
- e) La reiteración de 2 faltas leves en el plazo de un año.

4. Se consideran infracciones muy graves:

- a) El incumplimiento de la limpieza mínima anual en el plazo previsto en esta ordenanza.
- b) La falta de actuación de desinsectación, desratización o uso de herbicidas, o desherbado manual o mecánico, constatada la proliferación de insectos, roedores o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades.
- c) Verter cualquier tipo de residuo en los terrenos urbanos no edificadas.
- d) La reiteración de 2 faltas graves en el plazo de un año.

Artículo 15.- Sujetos responsables

Serán sujetos responsables de las infracciones tipificada en la presente ordenanza, las personas físicas o jurídicas propietarias o poseedoras, por cualquier título que implique obligación de conservación, de los terrenos urbanos no edificadas.



En el supuesto de infracción muy grave tipificada en el artículo 14.4,c) será sujeto responsable la persona que efectúe el vertido, sea o no la propietaria del terreno afectado.

Artículo 16.- Sanciones.-

Por la comisión de las infracciones señaladas se procederá a la imposición de sanciones pecuniarias consistentes en multa, en las siguientes cuantías:

- Infracciones leves: Multa de hasta 750 €
- Infracciones graves: Multa desde 751, hasta 1.500 €
- Infracciones muy graves: Multa desde 1.501, hasta 3.000 €.

Notificada la sanción, su importe deberá satisfacerse en los términos señalados en dicha notificación. En caso de impago se exigirá su importe en vía de apremio.

Artículo 17.- Circunstancias que agravan o atenúan la responsabilidad.

Para graduar la cuantía de la sanción, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La existencia de intencionalidad o la reiteración en la comisión de la infracción.
- b) La reincidencia en la comisión, en el término de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza cuando haya sido declarada por resolución administrativa firme.
- c) La adopción de las medidas de conservación procedentes una vez notificado el inicio del procedimiento sancionador, en tanto no recaiga la resolución definitiva.
- d) La situación de los terrenos urbanos no edificados a una distancia inferior a 100 m de centros docentes, sanitarios o asistenciales agravará, en cualquier caso la responsabilidad del infractor y conllevará la imposición del importe máximo de la sanción.
- e) La adopción de medidas que resuelvan los daños causados a la salud de las personas o al medio ambiente urbano que se deriven de una determinada actuación tipificada como infracción en esta ordenanza.
- f) La importancia de daños causados a las personas o al medio ambiente urbano, o el peligro creado para el medio ambiente urbano o la seguridad de las personas.

Disposición derogatoria

A la entrada en vigor de la presente Ordenanza, quedan derogadas cuantas otras disposiciones de similar o inferior rango se opongan a esta.

Disposición final

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se publique el texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

