

MUNICIPIS

Ajuntament de Benifaió

2026/13090 Anunci de l'Ajuntament de Benifaió sobre l'aprovació definitiva de l'ordenança reguladora de la neteja i tanca de solars i parcel·les.

ANUNCI

El Ple de l'Ajuntament de Benifaió, en sessió celebrada el dia 30 de juny de 2026, aprova inicialment l'Ordenança reguladora de la neteja i tanca de solars i parcel·les en el terme municipal de Benifaió (expedient 1926/2026.)

Aquesta aprovació s'entén definitiva en no haver-se presentat cap reclamació o suggeriment durant el termini d'informació pública, obert mitjançant anunci publicat al BOP núm. 133 de 15 de juliol de 2026 d'acord amb el que disposa l'article 49 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

De conformitat amb el que disposa l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, a continuació, es publica el text íntegre de l'Ordenança reguladora de la neteja i tanca de solars i parcel·les en el terme municipal de Benifaió:

VEURE ANNEX

Benifaió, 21 d'octubre de 2026.—El regidor d'Hisenda, Urbanisme i Personal, Xavier Martínez Fontestad.



ORDENANÇA REGULADORA DE LA NETEJA I TANCAT DE SOLARS I PARCEL·LES DEL MUNICIPI DE BENIFAÍO.

PREÀMBUL

La present Ordenança es dicta en exercici de la potestat reglamentària i d'autoorganització reconeguda a les entitats locals, a fi de previndre i corregir les molèsties, riscos i perjudicis que per a la ciutadania es deriven de l'incompliment de les condicions mínimes de seguretat, salubritat i adorn públic en solars i parcel·les situats en el terme municipal.

És una realitat constatada l'existència de solars sense edificar, parcel·les en sòl no urbanitzable progressivament abandonades al cultiu, així com àmbits de sòl urbanitzable sense programació ni expectatives immediates de desenrotllament, en els quals es produïx una deficient conservació. Esta situació afavorix la proliferació de vegetació espontània, l'acumulació de residus, enderrocs i abocaments incontrolats, així com la presència de rosegadors i insectes, generant focus potencials d'infecció, risc d'incendis, males olors i una evident deterioració de la imatge urbana i de l'entorn rural.

En este context, resulta necessari establir una regulació clara, sistemàtica i eficaç que concrete els deures legals de les persones propietàries de terrenys, fixant les condicions mínimes de conservació, neteja, desbrossament, tancat i manteniment, així com els mecanismes de control, inspecció i execució subsidiària per part de l'Administració municipal en cas d'incompliment.

La present Ordenança desenrotlla l'obligació legal dels propietaris i propietàries de tota classe de solars i parcel·les de mantindre'ls en les degudes condicions de seguretat, salubritat i adorn, conforme al que es disposa en l'article 15 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i en els articles 189 i següents del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (TRLOTUP), així com l'article 3,29 del Pla General d'Ordenació Urbana de Benifaió, que constitueixen el seu fonament legal.

En definitiva, mitjançant esta regulació es pretén garantir unes condicions adequades de seguretat, salubritat i qualitat ambiental, contribuint a la millora del benestar col·lectiu i a l'adequada conservació del municipi.

Article 1. Normativa.

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 del Règim Local, en relació amb el preceptuat en l'article 15 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i article 189 i següents del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat



Valenciana (TRLOTUP), Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Pública i, la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic i, el Pla General d'Ordenació Urbana de Benifaió.

Article 2. Objecte.

La present Ordenança té per finalitat establir i regular les condicions de neteja, conservació i tancat, si és el cas, dels solars i parcel·les situades en el municipi de Benifaió.

Queden subjectes a les seues disposicions tots els solars del terme municipal, així com aquelles parcel·les, complisquen o no amb la condició de solar conforme a la normativa urbanística vigent, situades en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

L'Ajuntament podrà requerir a les persones propietàries el compliment de les obligacions de neteja, tancat i retirada de cartells o altres elements impropis de l'immoble. En cas d'incompliment, podrà procedir a l'execució forçosa d'estos treballs, que es realitzaran a costa del propietari.

Esta execució comportarà l'abonament dels costos directes —com els derivats de la neteja—, així com dels costos indirectes, entre els quals s'inclouen inspeccions, certificats urbanístics i registrals, gastos administratius i qualssevol altres derivats dels danys i perjuís ocasionats per la intervenció en solars o parcel·les de titularitat privada.

Article 3. Subjectes obligats.

1. La present Ordenança és d'obligat compliment per a:

- Totes les persones, tant físiques com jurídiques, que siguen propietàries per qualsevol títol de solars i parcel·les situades en el municipi de Benifaió.
- Promotors, constructors o personal tècnic que duguen a terme actuacions urbanístiques en parcel·les o solars.
- Terceres persones responsables d'abocaments o depòsits indeguts.

2. Les ordes d'execució es dirigiran, a l'efecte de la seua incoació i tramitació, a qui figure com a titular cadastral de l'immoble, sense perjuí de la ulterior acreditació de la titularitat registral. Acreditada fefaentment esta última i en cas de no coincidir amb la titularitat cadastral, el procediment es continuarà amb la persona titular registral, entenent-se amb la mateixa totes les actuacions posteriors.

Article 4. Inspecció Municipal.

Correspon als Servicis Tècnics Municipals, a la Policia Local i, a la Guarderia Rural, la inspecció i control del compliment d'esta Ordenança.



Article 5. Deures dels propietaris de solars i parcel·les.

1. Les persones propietàries de parcel·les i solars hauran de mantindre'ls en adequades condicions de seguretat, adorn i salubritat pública. Això implica que:

- Hauran de mantindre's nets d'escombraries, enderrocs, residus de tot tipus, mala herba, arbratge sec, vegetació espontània i qualsevol altre producte de deixalla.
- Així mateix, hauran de mantindre's tots els elements vegetals degudament retallats, sense invadir en cap cas la via pública.
- S'hauran de netejar obligatòriament, almenys una vegada a l'any, entre els mesos de març i maig. No obstant això, encara que s'haguera realitzat esta neteja anual, si la parcel·la/solar, incomplix les condicions de seguretat, salubritat i adorn, exigides en esta ordenança, es podrà tornar a requerir al propietari la seua neteja.
- Es podrà requerir la desinfecció o desratització, en cas d'advertir la presència d'animals o plantes portadores o transmissores d'animals.
- És obligatori el tancat de solars inclosos en sòl urbà ajustant-se a les condicions establides en el Pla General d'Ordenació Urbana de Benifaió.

2. Es considera que la mala herba ha de netejar-se quan aconseguix una altura superior a 50 cm, puguen existir evidències de perill d'incendi o, així es considere per l'Ajuntament en cada cas.

3. En el cas de parcel·les i solars situades en sòl urbà o en els seus voltants, i tenint en compte el que s'establix en l'article 2.3 del RD 1311/2012, de 14 de setembre, pel qual s'establix el marc d'actuació per a aconseguir un ús sostenible dels productes fitosanitaris, es prohibeixen l'ús d'herbicides de síntesis per al manteniment dels solars i parcel·les lliures d'herbes no desitjades i especialment de l'herbicide que continguen com a matèria activa el "glifosato". Existixen alternatives eficaces per al manteniment dels solars i parcel·les nets d'herbes no desitjades tal com exigix l'ordenança, sense emprar estos herbicides de síntesis, que presenten riscos per a la salut humana i el medi natural.

Respecte dels procediments alternatius per al manteniment dels solars i parcel·les lliures d'herbes no desitjades, es recomana l'ús preferent de mitjans correctius que són els mètodes de control físic com ara: desbrossament manual o mecànic (arades periòdiques, desbrossadores manuals o sobre tractor etc.) o mètodes de control químic naturals amb propietats herbicides (àcid acètic, àcid pelargònic i, altres substàncies de plantes "alelopàtiques" com a eucaliptus, anouer, equiset...)

Article 6. Prohibició de llançar residus.

Es prohibix abocar qualsevol tipus de residu en els solars i parcel·les situats en tot el terme municipal, excepte en els espais expressament autoritzats per a depòsit o reciclatge, com puguen ser els punts verds, eco-parcs o altres.



Sense perjudi de les accions que, conforme a Dret, corresponguen a les persones propietàries dels solars i parcel·les enfront dels qui resulten responsables d'embrutar-los o deteriorar-los, les persones propietàries estaran obligades a mantindre'ls en les degudes condicions de seguretat, salubritat i adorn públic, i l'incompliment d'esta obligació podrà donar lloc a la imposició de les corresponents sancions.

Així mateix, podran ser sancionades aquelles persones que siguen sorpreses per part de la Policia Local, llançant o depositant qualsevol tipus de residu.

Article 7. Obligació de barrar.

1. És obligatori el tancat de solars inclosos en sòl urbà amb alineació a vial. Esta obligació serà independent al tancat 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.
2. Les obres de tancat requeriran de la llicència d'obres o declaració responsable corresponent d'acord amb el que estableix la normativa urbanística aplicable i, haurà d'executar-se d'acord amb les condicions previstes en el Pla General d'Ordenació Urbana de Benifaió.
3. Quan es procedisca a l'enderrocament d'un edifici declarat en situació legal de ruïna i fins a la nova edificació, el propietari o propietària haurà de procedir al tancament del solar resultant en el termini màxim d'un mes, comptat des de l'endemà de la terminació de l'enderrocament.
4. Serà obligació del propietari o propietària efectuar la reposició del tancat quan per qualsevol causa haja patit desperfectes o deterioració o haja sigut objecte d'una demolició total o parcial. La reposició s'ajustarà a les determinacions previstes en el Pla General d'Ordenació Urbana de Benifaió.

Article 8. Classes d'ordes d'execució.

Les ordes d'execució que pot dictar l'ajuntament per al compliment dels deures de conservar els solars i parcel·les en condicions de seguretat, adorn i salubritat pública, són les següents:

- a) De neteja, retirada d'enderrocs, herbes i restolls i endreçat general de la parcel·la.
- b) De tancat de solars.
- c) De retirada de cartells, grafitis, panells publicitaris o altres elements impropis de l'immoble.
- d) Qualsevol altres que es deriven de la normativa que resulte d'aplicació.



Article 9. Incoació de l'expedient.

Els expedients de neteja i/o tancat podran iniciar-se d'ofici o a instàncies de qualsevol persona interessada mitjançant acord d'incoació d'expedient d'orde d'execució o comunicació.

Article 10. Orde d'execució i execució forçosa.

1. L'orde d'execució suposarà la concessió de la llicència o una altra autorització urbanística que corresponga per a realitzar l'actuació ordenada.

2. El cost de les obres necessàries per al tancat de solars i parcel·les i el seu manteniment i neteja, seran a càrrec dels propietaris i propietàries.

3. En el supòsit d'incompliment de l'orde d'execució, l'Ajuntament procedirà, prèvia apercibiment, a l'execució forçosa de l'acte administratiu, utilitzant els mitjans de l'art. 100 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, o disposició que la substituïska.

4. El **procediment** a seguir serà el següent:

- Iniciat d'ofici o a instàncies de qualsevol persona interessada el corresponent procediment administratiu, l'alcaldia, sobre la base de la competència residual de l'article 21.1 s) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local, dictarà proposta d'orde d'execució i, es concedirà als interessats un termini no inferior a deu dies hàbils ni superior a quinze perquè presenten les al·legacions, documents i justificacions que consideren convenients.
- A la vista de les al·legacions i documents que s'aporten a l'expedient, l'alcaldia resoldrà el contingut i condicions de l'orde d'execució. L'orde d'execució ha de detallar amb la major precisió possible les obres i altres actuacions necessàries a executar, així com el seu pressupost estimat i el termini per a complir-les, en atenció a la seua entitat i complexitat. Així com l'avertiment d'utilitzar mitjans d'execució forçosa en cas d'incompliment.

L'incompliment injustificat de les ordes d'execució faculta a l'Ajuntament per a adoptar una d'estes mesures:

1. Execució subsidiària a costa de l'obligat.
2. Imposició de fins a deu multes coercitives amb periodicitat mínima mensual, per valor màxim d'un dècim del cost estimat de les obres ordenades. L'import de les multes coercitives es destinarà preferentment a cobrir els gastos que genere l'execució subsidiària de l'orde incomplida, i s'imposaran amb independència de les sancions que corresponga per la infracció o infraccions comeses.

En els dos casos fins al límit del deure legal de conservació i prèvi apercibiment a l'interessat. No obstant això, si existix risc immediat per a la seguretat de persones



o béns, o de deterioració del medi ambient o del patrimoni natural i cultural, l'Ajuntament hauria d'optar per l'execució subsidiària.

5. Quan en solars, parcel·les, tancats o elements visibles des de la via pública existisquen pintades, grafitis, cartells o inscripcions que continguen missatges o símbols que puguen vulnerar la dignitat de les persones, incitar a l'odi, a la discriminació o a la violència, o resultar contraris als drets fonamentals i llibertats públiques reconeguts constitucionalment, l'Ajuntament podrà procedir, prèvia valoració tècnica o policial, a la seua retirada o eliminació immediata per raons d'interés públic, convivència ciutadana i protecció de l'adorn públic, sense necessitat d'esgotar el termini ordinari de compliment.

L'actuació municipal tindrà caràcter subsidiari i els costos derivats podran ser repercutits a la persona propietària de l'immoble, sense perjudi de les responsabilitats administratives, civils o penals que pogueren correspondre a la persona autora dels fets

Article 11. Procediment sancionador.

Transcorregut el termini concedit per a l'execució de l'actuació ordenada sense haver atés el requeriment, i sense perjudi de la facultat d'execució forçosa, es podrà incoar expedient sancionador amb la imposició de la corresponent sanció conforme al que es disposa en els articles següents.

En relació amb el procediment sancionador, s'estarà al que disposa la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i, la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

Article 12. Tipificació de les infraccions

Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus

1. Es consideren infraccions lleus:

- a) L'inadequat estat de neteja de les parcel·les que tinguen la condició de solar conforme la normativa urbanística vigent, a causa de la presència de vegetació espontània, sempre que es troben correctament tancades d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de Benifaió.
- b) L'inadequat estat de neteja de les parcel·les que no tinguen la condició de solar, a causa de la presència de vegetació espontània.
- c) L'incompliment de l'obligació de mantindre tots els elements vegetals degudament retallats, de manera que no invadisquen en cap cas la via pública.
- d) La falta d'acreditació de la realització de tractaments de desinfecció i/o desratització, sempre que existisca constància d'alguna actuació l'any



immediatament anterior i no s'aprecie la presència d'animals, males olors o plantes portadores o transmissores de malalties.

e) L'estat de brutícia o deterioració del tancat que haja sigut construït d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de Benifaió.

2. Es consideren infraccions greus:

a) L'inadequat estat de neteja d'un solar o parcel·la per la presència de residus orgànics, minerals o de la construcció, així com per l'existència d'animals, mals olors o plantes portadores o transmissores de malalties.

b) La titularitat de solars sense el corresponent tancat, conforme al que s'establix en el Pla General d'Ordenació Urbana.

c) La inexistència de porta d'accés al solar o parcel·la, o la falta d'un sistema de tancament adequat que impedisca el lliure accés.

d) La falta d'acreditació de la realització de tractaments de desinfecció i/o desratització sempre que s'advertisca l'existència d'animals, males olors o plantes portadores o transmissores de malalties.

e) La comissió de dos o més infraccions lleus quan s'hagen sigut sancionades mitjançant resolució firme en el termini d'un any.

3. Es consideren infraccions molt greus:

a) Llançar o depositar qualsevol tipus de residu en solars o parcel·les, ja siga per part de la propietat o de terceres persones.

b) La caiguda o llançament de materials de construcció o similars des de les plantes superiors a la via pública, tot això sense perjuí de la responsabilitat per danys personals i materials que això poguera generar.

c) La comissió de dos o més infraccions greus quan hagen sigut sancionades mitjançant resolució ferma en el termini d'un any.

Article 13. Sancions.

Les sancions que s'aplicaran a les infraccions d'esta Ordenança són les següents:

a) Infraccions lleus: fins a 750€.

b) Infraccions greus: de 751€ fins a 1.500€



c) Infraccions molt greus: de 1.501€ fins a 3.000€

Estes multes són independents dels gastos, danys i perjuís originats per l'execució subsidiària de les actuacions de neteja i/o tancat a càrrec de la persona propietària del solar i exigibles per la via de constrenyiment administratiu.

Disposició Transitòria Primera

Els solars o parcel·les, o que a l'entrada en vigor de la present Ordenança es troben afectats per ella, disposaran d'un termini de dos mesos per a la seua adaptació, transcorregut el qual els serà aplicable la mateixa.

Disposició Derogatòria

Queden derogades les disposicions d'igual o inferior rang anteriors a la present ordenança que s'oposen a esta.

Disposició Final.

La present Ordenança entrarà en vigor al dia següents de la seua publicació íntegra en el Butlletí Oficial de la Província.

