



# AJUNTAMENT DE GUADASSÉQUIES

Avda. de la Constitució, 14 46839 – Valencia Telf.: 962293005/ Fax: 962293291  
email: guadasequies\_sec@gva.es www.guadasequies.es

## **ORDENANÇA DE NETEJA I TANCAMENT DE SOLARS I TERRENYS**

### **Capítol I. Normes generals.**

#### **Article 1. Obligació general de manteniment i conservació.**

De conformitat amb el que disposa l'article 206 de la LUV, els propietaris de solars situats en el terme municipal estan obligats a mantindre en adequades condicions de seguretat, salubritat i ornament públic.

#### **Article 2. Concepte de solar.**

Als efectes de la present ordenança s'entén per solar qualsevol terreny situat en sòl classificat com a urbà, encara que no tinga tots o alguns dels servicis urbanístics imprescindibles per a la seua definició urbanística com a solar. S'entén com a terreny aquells que per qualsevol motiu siguen inedificables i aquells altres que no tinguen concretada la seua ordenació.

#### **Article 3. Subjectes obligats.**

Les obligacions de neteja i tanca determinades en esta 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 este últim cas, el propietari està obligat a tolerar les obres del tanca. 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 tals efectes com a representant de la comunitat hereditària. Les regles anteriors s'aplicaran, igualment, a les persones jurídiques.

#### **Article 4. Inspecció municipal.**

L'Alcalde exercirà la inspecció dels solars i terrenys del terme municipal per a comprovar el compliment de les condicions establides en la present ordenança.  
Capítol II. Neteja de solars i terrenys.

#### **Article 5. Obligació de neteja.**

Sense perjuí de la responsabilitat en què incórrega el que tira 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. Així mateix es protegiran o eliminaran els pous o desnivells que puguen existir i que puguen ser causes d'accidents.

#### **Article 6. Prohibició de tirar fems i altres residus.**

Està prohibit terminantment tirar en els solars fems, runes, mobiliari, electrodomèstics, restes vegetals, materials de rebutjos, olis i greixos i qualsevol altre tipus de residus. Així mateix, queda prohibit el depòsit de qualsevol classe de materials de construcció o anàlegs directament sobre la via pública, havent d'adaptar-se en contenidors o



# AJUNTAMENT DE GUADASSÉQUIES

Avda. de la Constitució, 14 46839 – Valencia Telf.: 962293005/ Fax: 962293291  
email: [guadasequies\\_sec@gva.es](mailto:guadasequies_sec@gva.es) [www.guadasequies.es](http://www.guadasequies.es)

recipients adequats per a això, per als que haurà d'obtindre's prèviament la corresponent autorització municipal d'ocupació.

Sense perjudi de les accions que corresponguen d'acord amb dret als amos dels solars contra els infractors estos seran sancionats rigorosament per l'Alcaldia.

## **Article 7. Comunicació a l'Alcaldia.**

Com a regla general les operacions de neteja de solars únicament hauran de ser comunicades a l'Alcaldia, abans d'iniciar la seua execució, per mitjà d'escrit de compareixença, indicant en tal escrit la data de començament prevista per a les labors de neteja i la seua finalització. Amb tal escrit s'acompanyarà pla de situació del solar. Tals treballs de neteja estaran exempts, a més, de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres.

## **Article 8. Obligació de tancar.**

Amb l'objecte d'impedir el depòsit de fems, mobiliari, materials i altres residus en general, s'establix l'obligació de procedir al tanca dels solars existents en el terme municipal. La dita obligació serà independent a la tanca de protecció destinada a tancar els solars com a mesura de seguretat quan s'executen obres de nova planta o derrocament, les característiques dels quals dependran de la naturalesa de cada obra en particular, sent autoritzades per l'Ajuntament prèvia o simultàniament amb les obres a què servixen.

## **Article 9. Reposició del tanca.**

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

## **Article 10. Característiques del tancament.**

Perquè un solar es considere tancat, als efectes d'estes ordenances, es requerix: Que el tancament s'estenga a tota llargària de la línia de fatxada o fatxades segons el traçat de l'alineació que es fixe amb tal finalitat.

En els solars situats al nucli urbà el tancament haurà d'efectuar-se en fàbrica de rajola o fàbrica de blocs de formigó prefabricat esquerdejat i deurà lluir-se. És col·locarà una porta d'accés al solar amb les degudes condicions de resistència i seguretat, de dimensions tals que permeta les operacions de neteja i retirada dels possibles residus.

En qualsevol altre cas es podrà realitzar a més, amb malla metàl·lica o reixes cobertes de tela o amb zelosia o qualsevol altre tancament que impedisca la seua visió des de l'exterior.

En ambdós casos l'altura mínima serà de 2 metres i la màxima de 2,5 metres.

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.



# AJUNTAMENT DE GUADASSÉQUIES

Avda. de la Constitució, 14 46839 – Valencia Telf.: 962293005/ Fax: 962293291  
email: guadasequies\_sec@gva.es www.guadasequies.es

## **Article 11. Alineació del tancament.**

L'assenyalament d'una alineació per a tancar serà independent i no prejutjarà de cap manera l'alineació oficial per a edificar, per la qual cosa el propietari no s'empararà en ella per a la construcció del solar. Tot això sense necessitat advertència expressa en l'acte d'atorgament de la preceptiva llicència municipal.

## **Article 12. Llicència per a tancar.**

Els propietaris de solars estan obligats a sol·licitar de l'Ajuntament la preceptiva llicència municipal per a tancar-los. La sol·licitud de llicència haurà de ser acompanyada del pla de situació del solar, així com 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 de l'ICIO.

En el cas que el l'Ajuntament execute subsidiàriament el tanca, és liquidarà l'impost de construccions, instal·lacions i obres, passant-se càrrec a l'obligat pel pagament dels gastos originats.

## **Article 13. Control d'humitats.**

Quan un solar, previ derrocament de l'edificació existent, quede situat entre edificacions, la propietat té l'obligació, per mitjà dels mètodes constructius adequats, a executar els treballs necessaris d'impermeabilització per a evitar humitats en les parets fronterisses al solar. La forma i mètode a utilitzar serà consensuat amb els servicis tècnics municipals. Podent, en cas necessari, estos treballs realitzar-se per execució subsidiària.

## **Capítol IV. Procediment.**

### **Article 14. Aplicació de normes.**

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

### **Article 15. Incoació de l'expedient.**

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

### **Article 16. Requeriment i terminis.**

Incoat l'expedient, amb un informe previ dels Servicis Tècnics Municipals, es concedirà un termini i audiència de 15 dies als propietaris afectats.

Després d'això i per mitjà de decret d'Alcaldia, es requerirà als propietaris de solars i terrenys, l'execució de les operacions o obres necessàries per a complir a la present ordenança. Els treballs hauran de començar-se en el termini de deu dies, a partir del requeriment, i acabar en el termini que determina a l'Alcaldia, sense que puga ser inferior a deu ni superior a trenta dies a partir de la data del seu començament.

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

### **Article 17. Incoació d'expedient sancionador.**

Transcorregut el termini concedit per a l'execució de l'actuació ordenada sense haver atés al requeriment, i sense perjuí de l'ús de la facultat d'execució forçosa i subsidiària regulada en els articles següents, s'incoarà expedient sancionador per infracció urbanística a efectes, previs els tràmits oportuns, d'imposició de la corresponent sanció, consistent en multa de 300 fins a 3.000 €.



# AJUNTAMENT DE GUADASSÉQUIES

Avda. de la Constitució, 14 46839 – Valencia Telf.: 962293005/ Fax: 962293291  
email: guadasequies\_sec@gva.es www.guadasequies.es

## **Article 18. Execució forçosa.**

En el cas de no complir al requeriment formulat per l'Alcaldia l'Ajuntament, per mitja de Decret de la seua Alcaldia, podrà fer ús de la facultat d'execució forçosa prevista en l'article 96 de la LRJAPC i 502 del Decret de la Generalitat valenciana 67/2.006 de 12 de maig, per a procedir a la neteja i/o tanca del solar. A este efecte els Servicis Tècnics Municipals formularan pressupost de les operacions o obres necessàries afectades per l'execució forçosa.

Com a primer mitjà d'execució forçosa s'imposaran multes coercitives, independents a les regulades en l'Art. 16 de l'Ordenança, seguint per a això el que estableix l'Art.502 del Decret de la Generalitat valenciana 67/2.006 de 12 de maig.

De no obtindre's el compliment d'allò que s'ha ordenat es procedirà a l'execució subsidiària.

També s'utilitzarà l'execució subsidiària, sense necessitat intentar l'execució per mitjà de les multes coercitives, quan es considere urgent la neteja del solar o el seu tanca.

Incoat el procediment d'execució forçosa o subsidiària es notificarà a l'interessat donant-li audiència pel termini de deu dies, tant del propòsit d'utilitzar el mitjà d'execució forçosa que procedisca com del pressupost corresponent, a fi que puguen formular-se al·legacions en el termini citat. El requeriment regulat en l'article 15 i la notificació del propòsit d'execució forçosa i del pressupost assenyalat anteriorment podrà efectuar-se en un sol document, si bé el transcurs d'ambdós terminis serà successiu.

## **Article 19.Resolució de l'execució.**

Transcorregut el termini d'audiència, per Decret de l'Alcaldia, es resoldrà si és el cas les al·legacions formulades, i s'imposaran les multes coercitives o bé s'ordenarà l'execució subsidiària dels treballs de neteja i/o tanca del solar. L'Ajuntament executarà tals treballs, per si o a través de la persona o persones que determine per mitjà d'adjudicació directa, tenint en compte la urgència en la consecució dels fins previstos en la present ordenança.

La dita adjudicació s'efectuarà a càrrec de la partida corresponent del pressupost municipal i es concretarà, si és el cas, en el decret que ordene l'execució subsidiària. Quan fora 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 20.Cobrament de despeses.**

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

## **Article 21.Requeriment general.**

Per l'Alcaldia podrà disposar-se la pràctica de requeriment amb caràcter general en determinades èpoques de l'any, per mitjà del procediment de ban.



# AJUNTAMENT DE GUADASSÉQUIES

---

Avda. de la Constitució, 14 46839 – Valencia Telf.: 962293005/ Fax: 962293291  
email: [guadasequies\\_sec@gva.es](mailto:guadasequies_sec@gva.es) [www.guadasequies.es](http://www.guadasequies.es)

---

## **Article 22.Multes.**

Seran sancionades, prèvia acta o denúncia que respecte d'això formule l'autoritat competent, amb multa de 150 € euros els que infringisquen la prohibició establida en l'article 6.

## **Disposició derogatòria**

Queda derogada l'ordenança municipal reguladora dels terrenys sense tancar i en el que s'opose al present text, l'ordenança de neteja urbana.

## **Disposició final**

La present ordenança, que consta de 21 articles, una disposició derogatòria i una disposició final, 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 (LBRL). Aprovat pel ple el 26/10/2011.