



## **ORDENANZA REGULADORA DEL VALLADO Y LIMPIEZA DE SOLARES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BETXÍ**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **ART. 1 FUNDAMENTO.**

La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades otorgadas por el artículo 206 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en relación con lo preceptuado en el art. 498 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y el art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1.978.

#### **ART. 2- NATURALEZA.**

Por venir referida a aspectos sanitarios, de seguridad, salubridad y ornato, esta ordenanza tiene la naturaleza de ordenanza de construcción o de "policía urbana", no vinculada a unas directrices de planeamiento concreto, pudiendo subsistir con independencia de los instrumentos de planeamiento.

#### **ART. 3- CONCEPTO DE SOLAR.**

A los solos efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de solares:

- a) Las superficies de suelo urbano aptas para la edificación, aún cuando carezcan de todos o alguno de los servicios urbanísticos para su conceptualización como solar con arreglo a lo señalado en la Ley Urbanística Valenciana, y a las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Betxí.
- b) Las parcelas no utilizables que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no sean susceptibles de uso, y aquellos otros terrenos que no tengan concretada su ordenación.
- c) Aquellas fincas de naturaleza distinta a la urbana que sean objeto de edificación o de destino a alguna actividad o uso no agrario.

#### **ART. 4- SUJETOS OBLIGADOS.**

Las obligaciones de limpieza, vallado y mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato previstas en esta ordenanza recaerán, en el caso de que no coincidan el dominio directo y el útil, en el titular del dominio útil.

En el caso de que los solares y construcciones estuvieren gravados con los derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario respectivamente, como sustituto del propietario; en estos últimos casos, el propietario está obligado a tolerar las operaciones u obras necesarias para el mantenimiento de las referidas condiciones.

#### **ART. 5- INSPECCIÓN MUNICIPAL.**

El Ayuntamiento ejercerá la inspección de los solares, las construcciones y las instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.



Los propietarios o usuarios por cualquier título de los solares están obligados a permitir las inspecciones y comprobaciones necesarias a los efectos del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza

#### **ART. 6- PROHIBICIÓN DE ARROJAR RESIDUOS.**

Está prohibido terminantemente arrojar en los solares basuras, escombros, mobiliario, materiales de deshecho, y en general desperdicios de cualquier clase, pudiendo ser sancionados los infractores, de conformidad con lo previsto en esta ordenanza.

### **CAPÍTULO II.- DEL VALLADO DE SOLARES.**

#### **ART. 7- OBLIGACIÓN DE VALLAR.**

Al objeto de impedir en los solares a que se refiere esta ordenanza el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los solares existentes en el término municipal.

Dicha obligación se configura independientemente de la que hace referencia a las vallas de protección encaminadas a cerrar los solares como medida de seguridad cuando se ejecuten obras de construcción o demolición, cuyas características dependerán de la naturaleza de cada obra en particular, siendo autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

Se podrá eximir de la obligación de vallado a los propietarios de aquellos solares que por sus características especiales ( situación, uso...) no sea aconsejable su cerramiento, previo informe de los servicios técnicos municipales.

Quedarán exceptuados del vallado los terrenos que sean susceptibles de uso público, bien sea de propiedad pública o privada.

#### **ART. 8- 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 a todo lo largo de la línea de fachada o fachadas según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.
- b) Deberá ejecutarse de material consistente, opaco y enfoscado de mortero, con una altura comprendida entre 1,80 y 2,50 m. y de aspecto decoroso.
- c) Se colocará una puerta de acceso al solar de dimensiones tales que permita las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios.
- d) En todo caso, las características que deban reunir los materiales empleados en la construcción de la valla serán tales que garanticen su estabilidad y su conservación en estado decoroso.

#### **ART. 9- VALLADO EN ÁREAS URBANAS DE EDIFICACIÓN AISLADA Y RETRANQUEADA.**

Sin perjuicio de la regulación específica establecida por la normativa urbanística municipal, al objeto de conseguir una cierta calidad ambiental y visual en las áreas a que se refiere el presente artículo, el vallado del frente de las parcelas edificadas tendrá una altura máxima de dos metros y medio,



debiendo ser de fábrica opaca hasta una altura máxima de un metro. El resto de la altura de la valla deberá terminarse con material metálico de simple torsión.

#### ART. 10- ALINEACIÓN DE VALLADO.

El señalamiento de una alineación para vallar, será independiente y no prejuzgará en modo alguno la alineación oficial para edificación, por lo que el propietario no podrá alegarla para la edificación del solar, siendo su señalamiento procedente en la tramitación de la licencia de edificación.

#### ART. 11- LICENCIA PARA VALLAR.

Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal, que tendrá la consideración de obra menor, debiendo aportar la documentación establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento para la solicitud de licencia de obras menores.

#### ART. 12- 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 destrucción total o parcial. La reposición se ajustará a las determinaciones previstas en la presente ordenanza.

### **CAPÍTULO III- DE LAS MEDIDAS DE MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO Y DECORO DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS.**

#### ART. 13.- OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO.

Los propietarios de solares, edificaciones e instalaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como para la conservación del patrimonio inmobiliario y el paisaje urbano o natural, debiendo garantizarse su adecuado uso y funcionamiento, quedando expresamente prohibido mantener en ellos basuras, residuos o desperdicios en general.

Se consideran, entre otras, como condiciones de seguridad, salubridad y ornato, la limpieza de la vegetación al objeto de impedir o disminuir los peligros y perjuicios a los colindantes que puedan ocasionarse tanto por posibles incendios como por la proliferación de roedores, insectos o cualesquiera otros susceptibles de causar infecciones o peligro para las personas.

#### ART. 14.- CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO EN CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Los propietarios y usuarios de las viviendas están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad, obligación que alcanzará a las instalaciones y anejos de la vivienda y a los elementos comunes del inmueble.

A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderá como condiciones mínimas:

##### A) Condiciones de Seguridad.

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, mantener en óptimo estado los elementos de protección frente a la acción del fuego y los elementos de protección contra caídas.

La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su función resistente, protegiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que



puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no produzcan riesgo a las personas y a los bienes.

**B) Condiciones de Salubridad.**

Deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Tanto el edificio como sus espacios libres deben mantenerse con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y en general los que puedan ser causa de infección o peligro.

Se debe conservar en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisión de humos y partículas.

**C) Condiciones de ornato y decoro.**

Las fachadas o espacios visibles desde la vía pública, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

## **CAPÍTULO IV- PROCEDIMIENTO.**

### **ART. 15- APLICACIÓN DE NORMAS.**

Las normas de procedimiento establecidas en el presente capítulo son aplicables tanto al caso de vallado, como limpieza y mantenimiento de las condiciones de ornato reguladas en la presente ordenanza.

### **ART. 16- INCOACIÓN DEL EXPEDIENTE.**

Los expedientes para el cumplimiento de los deberes regulados en la presente ordenanza podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

### **ART. 17- REQUERIMIENTO INDIVIDUAL.**

Incoado el expediente y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, mediante Resolución de la Alcaldía se requerirá a los propietarios de solares, edificaciones e instalaciones, la ejecución de las obras u operaciones necesarias para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente ordenanza. La resolución indicará los requisitos de ejecución y plazo para la misma.

La orden de ejecución supone la concesión de la licencia para realizar la actuación requerida, pero no exime de la obligación del propietario de dotar a la actuación de la dirección técnica, en los casos en que sea preceptiva.

### **ART. 18- INCOACIÓN EXPEDIENTE SANCIONADOR.**

Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de la actuación ordenada sin haber atendido al requerimiento, y sin perjuicio de la facultad de ejecución forzosa regulada en la presente ordenanza, se incoará expediente sancionador por infracción urbanística a efectos, previos los trámites pertinentes, de imposición de la correspondiente sanción, consistente en multa del 10 al 20 por 100 del valor de las operaciones u obras que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes, de conformidad con lo establecido por el artículo 88 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para graduar el porcentaje concreto de la sanción se estará a las reglas contenidas en la normativa vigente.



#### ART.19- EJECUCIÓN FORZOSA.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, previo apercibimiento al interesado.

Estas multas tienen carácter independiente de las sanciones que se puedan imponer por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

#### ART.20- REQUERIMIENTO GENERAL.

Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general, cuando las circunstancias lo aconsejen, mediante el procedimiento de Bando, para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente Ordenanza, dando los plazos perentorios que se estimen oportunos.

Igualmente, por la Alcaldía podrán dictarse Bandos Recordatorios de los deberes y obligaciones establecidos en la presente Ordenanza

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Los propietarios de solares deberán proceder a su cerramiento en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente al de entrada en vigor de la presente ordenanza.

#### DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza que consta de 20 artículos, una disposición transitoria y una disposición final, entrará en vigor, una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia, y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

**DILIGENCIA:** para hacer constar que la presente Ordenanza fue aprobada inicialmente mediante acuerdo plenario de fecha 29 de julio de 2008 y definitivamente por resolución de la Alcaldía de fecha 27 de octubre de 2008, y publicada en el B.O.P. de Castellón nº 153, de 18 de diciembre de 2008.

En Betxí, a 8 de enero de 2009.

LA SECRETARIA GENERAL,  
Fdo: Carmen Lázaro Martínez