

Administración Local

Ayuntamientos

NÚMERO: 4134

Jasa

Secretaría

Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal n.º 11

Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal reguladora de la limpieza y vallado de solares y terrenos en suelo urbano, urbanizable y rústico

Jasa, 17 de septiembre de 2026. Alcalde - Presidente, José María Miranda Val.

Acuerdo del Pleno de fecha 11 de enero de 2026 del Ayuntamiento de Jasa por la que se aprueba definitivamente expediente de aprobación de la Ordenanza municipal reguladora de la limpieza y vallado de solares y terrenos en suelo urbano, urbanizable y rústico

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de la limpieza y vallado de solares y terrenos en suelo urbano, urbanizable y rústico, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 141 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES Y TERRENOS EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Fundamento y ámbito de aplicación

1. La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 254 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, y el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
2. El ámbito de aplicación de la Ordenanza será el Municipio de Jasa, quedando sujetos a ella todos los solares, terrenos y parcelas del Municipio.

Artículo 2. Naturaleza

1. Por venir referida a aspectos sanitarios, de seguridad y puramente técnicos, esta Ordenación tiene la naturaleza de Ordenanza de construcción o de «Policía Urbana», no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, pudiendo subsistir con vida propia al margen de los planes.
2. Es fundamento de esta proteger la salubridad pública y prevenir el riesgo de incendios, evitando situaciones que puedan suponer un riesgo para la salud, la seguridad o la integridad de las personas y bienes.
3. Tiene igualmente carácter preventivo frente a los daños y perjuicios que puedan producirse en los inmuebles del término municipal, reduciendo los riesgos derivados de incendios, humedades, filtraciones o daños estructurales que puedan generarse por la falta de limpieza y conservación de solares y terrenos o por acumulaciones de agua en los mismos.

Artículo 3. Deber legal del propietario

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Artículo 4. Sujetos obligados

1. Las obligaciones de limpieza, vallado, seguridad, salubridad y ornato públicos reguladas en la presente Ordenanza corresponderán con carácter general, al propietario del inmueble. A tal efecto, se considerará propietario del inmueble a la persona física, jurídica o entidad de derecho público o privado que conste como tal en el Registro del Catastro Inmobiliario y, en su defecto, al que conste como tal en el Registro de la Propiedad.
2. Sin perjuicio de lo anterior, en los casos de separación del dominio directo y útil, o en aquellos terrenos con derechos de uso o usufructo, o cedidos en arrendamiento, la obligación recaerá sobre ambos solidariamente.
3. Las reglas anteriores serán de aplicación, igualmente, a las personas jurídicas y a las entidades de derecho público.

CAPÍTULO II. LIMPIEZA DE LOS SOLARES

Artículo 5. Concepto de solar

1. A los efectos de esta Ordenanza y de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, que reúnan los siguientes requisitos.
 - a. Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si éste no las específica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 12 a) del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, así como de alumbrado público, y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.
 - b. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.
 - c. Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.
2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Artículo 6. Inspección Municipal

1. El Alcalde, a través de los servicios municipales, dirigirá la policía urbana, rural y sanitaria y ejercerá la inspección de las parcelas, las obras y las instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.
2. Asimismo, el Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

Artículo 7. Obligación de limpieza y adecuación

1. Los propietarios de los solares, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra quien arroje desperdicios o basuras a los mismos, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos y de aquella vegetación espontánea que, por su densidad, altura, estado o características, pueda afectar a las condiciones de seguridad, salubridad u ornato público o incrementar el riesgo de incendio, sin acumulaciones de restos orgánicos o minerales que puedan servir de alimento o refugio a animales o favorecer la presencia de organismos portadores o transmisores de enfermedades, así como producir malos olores.
2. En particular, los propietarios de los terrenos o construcciones, con el fin de evitar la propagación de incendios e infecciones tienen la obligación de eliminar la vegetación seca y, en su caso, aclarar la masa arbolada de los mismos, así como el tejado u otros elementos o zonas de los terrenos o edificaciones que puedan implicar riesgo de propagación de incendios
3. Será igualmente obligación de los propietarios la recogida y el drenaje de las aguas pluviales que se almacenen en los terrenos y construcciones, a fin de evitar la proliferación de balsas de agua o de filtraciones a inmuebles colindantes
4. Igualmente se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que en ellos existan y que puedan ser causa de accidentes.

Artículo 8. Autorización de usos provisionales

1. Al objeto de evitar el deterioro de los solares, el Ayuntamiento podrá autorizar sobre los mismos la implantación, previa su preparación, de usos provisionales señalándole el plazo máximo, en que deberán cesar y las instalaciones que le sean inherentes demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.
2. Con la misma finalidad, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de cesión con los propietarios de los citados solares para su uso provisional para fines propios de la Corporación y durante el tiempo que a tal efecto se establezca.
3. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa, y bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.
4. Las autorizaciones provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de solares previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 9. Prohibición de arrojar residuos

1. Está prohibido terminantemente en los solares arrojar basuras, escombros, mobiliario, materiales de desecho, residuos urbanos, cenizas, vidrios, restos de obras o podas, residuos sólidos, líquidos o geles de carácter industrial o fabril y, en general desperdicios, de cualquier clase.
2. Sin perjuicio de las acciones que correspondan con arreglo a Derecho a los dueños de los solares contra los infractores, estos serán sancionados de conformidad con lo previsto en el capítulo VI de la presente Ordenanza.

Artículo 10. Comunicación a la Alcaldía

Como regla general, las operaciones de limpieza de solares únicamente deberán ser comunicadas a la Alcaldía antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posible control ulterior.

CAPÍTULO III. CERRAMIENTO DE SOLARES

Artículo 11. Definición de vallado

Se entenderá por vallado de solar la obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, que, cumpliendo los requisitos establecidos en el presente Capítulo, se limita a cumplir la función de asegurar el simple cerramiento físico de solar, evitando que puedan entrar personas ajenas al mismo y que se arrojen basuras o residuos sólidos.

Artículo 12. Obligación de vallar

1. Los propietarios de solares deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento podrá exigir su vallado cuando resulte necesario para impedir el acceso de personas, evitar el depósito de basuras, mobiliario, materiales o desperdicios, prevenir situaciones de riesgo o por otras razones justificadas de seguridad, salubridad, ornato público o calidad ambiental.
2. La obligación de vallado será independiente de la correspondiente a las vallas de protección exigibles durante la ejecución de obras de nueva planta, rehabilitación o derribo, que se regirán por la normativa aplicable y por las condiciones establecidas en la correspondiente licencia, declaración responsable o título habilitante.
3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá exigir el vallado de terrenos que no tengan la consideración de solar, incluidos terrenos en suelo no urbanizable, cuando resulte necesario por razones debidamente justificadas de seguridad o salubridad, sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa urbanística, ambiental y sectorial aplicable.
4. Los cerramientos en suelo no urbanizable de especial protección deberán ser compatibles con los valores objeto de protección y ajustarse a las determinaciones establecidas por la normativa y el planeamiento urbanístico aplicables.
5. En los lugares de paisaje abierto o natural y en aquellos ámbitos de especial valor paisajístico, cultural o tradicional, los cerramientos deberán disponerse de forma que se preserve, en la medida exigida por la normativa aplicable, la integración paisajística y las características propias del entorno.

Artículo 13. Reposición del vallado

1. Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial.
2. La reposición, cualquiera que fuere su magnitud, se ajustará a las determinaciones previstas en la presente Ordenanza.

Artículo 14. Características de las vallas

1. 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. El vallado será resuelto mediante una solución constructiva que garantice la estabilidad y la seguridad de los viandantes, sujeta a los caracteres urbanísticos fijados en el planeamiento urbanístico municipal vigente.
 - 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.
2. En los terrenos clasificados por el Planeamiento General como suelo no urbanizable y en aquellos otros que no cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico que les afecte, únicamente se permitirán cerramientos mediante alambrada o vegetales del tipo usado comúnmente en la zona.

Artículo 15. Vallas provisionales

1. Excepcionalmente, cuando por exclusivos motivos de salubridad y situación en el entorno del municipio, quede acreditado la inoperancia de los cerramientos vegetales o transparentes para la consecución de los fines perseguidos en la presente Ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar, para cualquier clase de terrenos, vallas opacas provisionales hasta su edificación, con las características señaladas en la presente Ordenanza, que deberán demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, a costa del interesado y sin derecho a indemnización.
2. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse, a su costa, y bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.
3. Las autorizaciones de vallas opacas provisionales no podrán ser invocadas en perjuicio del cumplimiento de los deberes legales del propietario de los solares y parcelas enclavadas en suelo urbano, así como las construcciones en general situadas en el término municipal, previstos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 16. 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 se amparará en ella para la edificación del solar. Todo ello sin necesidad de expresa advertencia en el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia municipal o presentación de declaración responsable.

Artículo 17. Autorización para vallar

1. Los propietarios de solares están obligados a solicitar del Ayuntamiento la preceptiva licencia municipal para vallarlos, o en su caso la declaración responsable correspondiente, atendiendo a las características del vallado.

2. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los documentos y recibirá la tramitación prevista para licencias de obras menores.

CAPÍTULO IV. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE

Artículo 18. Mantenimiento

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado o urbanizables deberán mantenerlos, en todo caso y de forma permanente, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, conforme exigen el Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en relación con el artículo 15 del 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.

Artículo 19. Órdenes de ejecución

1. Para conseguir tales fines, el Ayuntamiento podrá dictar las oportunas órdenes de ejecución conforme a lo establecido en el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y la normativa urbanística aplicable, previo trámite de audiencia al interesado.
2. Dicha orden de ejecución será de obligado cumplimiento y contendrá necesariamente la delimitación concreta de las actuaciones que el propietario deberá acometer, así como el plazo otorgado para ello.

CAPÍTULO V. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE COLINDANTE CON ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO O NO CONSOLIDADO

Artículo 20. Obligaciones generales

1. Los titulares de los terrenos que, conforme a la normativa urbanística, estén clasificados como suelo no urbanizable, cualquiera que sea su categoría, que sean colindantes o se encuentren en el entorno inmediato del suelo urbano consolidado o no consolidado, deberán mantenerlos en condiciones adecuadas de limpieza y conservación cuando, por su situación, estado o características, la vegetación existente pueda favorecer el inicio o la propagación de incendios hacia el núcleo urbano, edificaciones, instalaciones o infraestructuras.
2. A estos efectos, deberán realizarse las actuaciones necesarias de siega, desbroce, poda o aclarado, según proceda, para eliminar o reducir la vegetación seca, maleza y demás material vegetal susceptible de favorecer el inicio o propagación de incendios. Los restos resultantes deberán ser retirados o gestionados adecuadamente, de conformidad con la normativa aplicable.
3. Estas condiciones deberán mantenerse durante todo el periodo de riesgo de incendios, prestando especial atención al periodo estival, sin perjuicio de las medidas, limitaciones o prohibiciones que puedan establecerse en cada momento por la normativa y las autoridades competentes en materia de prevención de incendios forestales.
4. El Ayuntamiento podrá comprobar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este artículo y, cuando proceda, requerir a las personas obligadas la realización de las actuaciones necesarias, de conformidad con el procedimiento regulado en la presente Ordenanza, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria y demás medidas que legalmente correspondan.

CAPÍTULO VI. PROCEDIMIENTO

Artículo 21. Incoación del expediente

Los expedientes de limpieza y/o vallado total o parcial de solares y terrenos y de ornato de construcciones podrán iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 22. Requerimiento individual

1. Incoado el expediente y previo informe de los servicios técnicos municipales, por medio de Decreto de la Alcaldía se requerirá a los propietarios la ejecución de las operaciones u obras necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ordenanza.
2. La resolución indicará los requisitos de ejecución y plazo para la misma en proporción a la entidad de la actuación ordenada.
3. La orden de ejecución habilita automáticamente para realizar la actividad ordenada, pero no excluye la obligación del propietario de dotar a la actuación de la oportuna dirección técnica y del pago de las tasas e impuestos municipales que procedan por la realización de las obras necesarias.

Artículo 23. Ejecución forzosa

1. En el caso de no haber cumplimentado el requerimiento formulado por la Alcaldía, el Ayuntamiento podrá usar de la facultad de ejecución forzosa prevista en los artículos 259 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
2. A tal efecto, los servicios técnicos municipales, a través del oportuno informe, formularán valoración de las operaciones u obras que fuere necesario acometer en el solar, parcela o construcción afectados por la ejecución forzosa.
3. Incoado el procedimiento de ejecución forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por plazo de diez días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, a fin de que puedan formularse alegaciones en el plazo citado.
4. La práctica del requerimiento regulado en el artículo 22 de la presente Ordenanza y la notificación del propósito de ejecución forzosa y del presupuesto señalada en el párrafo anterior podrá efectuarse en un solo documento, si bien el transcurso de ambos plazos será sucesivo.

Artículo 24. Resolución de ejecución forzosa

1. Transcurrido el plazo de audiencia, por Resolución de la Alcaldía se resolverán las alegaciones formuladas y se ordenará, en su caso, la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza, vallado u ornato.
2. El Ayuntamiento ejecutará dichos trabajos por sí o a través de terceros, de conformidad con la normativa aplicable en materia de contratación del sector público. Los gastos derivados

de la ejecución serán a cargo del sujeto obligado en los términos establecidos en el artículo siguiente.

3. Cuando fuere procedente se solicitará de la Autoridad Judicial, la autorización que contempla el artículo 93.5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Artículo 25. Cobro de gastos

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria serán a cargo del sujeto obligado, siendo exigibles por la vía de apremio administrativo.

Artículo 26. Multas coercitivas

1. En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, el Ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas en los términos previstos en la legislación urbanística de Aragón.
2. La periodicidad de las multas coercitivas no podrá ser inferior a un mes y la cuantía de cada una de ellas podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las actuaciones ordenadas, pudiendo reiterarse hasta alcanzar el importe de dicho coste.

Artículo 27. Incoación del expediente sancionador

Transcurrido el plazo concedido para la ejecución de la actuación ordenada sin haber atendido al requerimiento, y sin perjuicio del uso de la facultad de ejecución forzosa regulada en los artículos precedentes, podrá incoarse el correspondiente procedimiento sancionador cuando los hechos sean constitutivos de infracción urbanística.

Artículo 28. Procedimiento sancionador

1. El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador será el Alcalde para las infracciones leves, y el Pleno para las infracciones graves o muy graves, de conformidad con el artículo 285.1 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.
2. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
3. La calificación de las infracciones, así como la graduación y la imposición de las sanciones que se impongan por el órgano competente se realizarán de conformidad con lo establecido en el Capítulo III del Título Sexto del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión al artículo 70.2 de la citada Ley.”

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

Jasa, a 17 de septiembre de 2026. El Alcalde, José M^a Miranda Val.