



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE CONSELL

16366***Aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora del cierre de solares***

Dado que durante el plazo de información pública del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 28 de julio de 2015, por el cual se aprobó inicialmente la ordenanza municipal reguladora de la publicidad dinámica, no se presentaron alegaciones o sugerencias el mencionado acuerdo se entiende definitivamente aprobado, conforme aquello que dispone el artículo 49.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen local, el arte. 102, apartado d) de la Ley Autonómica 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

Contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, sólo se puede interponer el recurso contencioso administrativo ante el Juzgado del Contencioso Administrativo de Palma, en el plazo de dos meses, contador a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

De acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril y artículo 103.1 Ley Autonómica 20/2006, de 15 de diciembre se publica el texto íntegro de la ordenanza.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y CIERRE DE SOLARES, AYUNTAMIENTO DE CONSELL

PREÁMBULO

Habilitación legal y competencia.- La presente ordenanza se dicta en virtud de las facultades otorgadas por:

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, a su artículo 84, se atribuye al municipio la potestad normativa para dictar ordenanzas al ámbito de sus competencias, entre las que se atribuye la materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Así como también la protección del medio ambiente y la protección de la salubridad pública (apartados a,b,d y j respectivamente).

Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística, a sus artículos 10 y 12 que señalan que los propietarios de los terrenos tendrán que mantenerlos en condiciones y salubridad. Los ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier persona, ordenarán la adopción de las medidas necesarias por la conservación de las condiciones mencionadas.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de a Ley del Solo, artículo 9.1, que señala “los derecho a la propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, incluye con carácter general, cualquier que sea su situación en que se encuentre, los deberes de dedicarlo en deberes compatibles con la ordenación, territorial y urbanística y conservarlos con las condiciones legales para servir de apoyo a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y otras legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales o por la mejora de la calidad y la sostenibilidad del medio urbano hasta donde llegue el deber legal de conservación.

Por el hecho que la presente Ordenanza viene referido a determinados aspectos sanitarios, de seguridad y puramente técnicos, esta Ordenanza tiene la naturaleza de unas directrices de planeamiento concreto, con la posibilidad de subsistir con autonomía suficiente al margen de otros planeamientos.

A los efectos de esta Ordenanza tendrá la consideración de solar toda parcela que tenga la condición de solo urbano según las NNSS que rigen el planeamiento urbano del municipio de Consell.

Normas urbanísticas del Planeamiento Municipal del término municipal de Consell, en su artículo 225 señala el deber de mantener los solares no edificadas limpios y en estado de decoro.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

La existencia de solares y parcelas en mal estado y/o mal conservados dentro del municipio de Consell origina a menudo situaciones de inseguridad y carencia de salubridad, higiene y mal estado de los bienes públicos (a modo de ejemplo el levantamiento de las baldosas de las





aceras debido al crecimiento de las raíces de la vegetación situada a los solares en estado de abandono, acumulación de residuos, abandono de animales domésticos, así como casos de plagas y consecuentes situaciones de insalubridad en el ámbito doméstico). Estos casos la ciudadanía solicita la intervención municipal, para garantizar la seguridad de las personas y la salubridad pública así como preservar el interés colectivo de disfrutar de un paisaje urbano armónico que garantice a la población de Consell una buena calidad de vida.

Artículo 1.- Objeto y ámbito

1.- La presente ordenanza tiene como objeto regular los solares existentes en el casco urbano, situados dentro del término municipal de Consell, el deber legal de uso y conservación de los terrenos y solares urbanos, así como a los propietarios referidos de los terrenos y solares urbanos para que los mantengan en buenas condiciones de seguridad y salubridad y evitar en la medida de lo posible el riesgo de incendio o existencia de plagas y carencia de salubridad. Esta obligación también tiene como objeto el cierre de los terrenos, solares y la formación y uso adecuado de las aceras situadas ante estos solares vacíos, así como la limpieza y buen estado de las animales que se encuentren en su interior.

2.- La autoridad municipal tendrá que ordenar, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el apartado 1.

Artículo 2.- Definiciones

A los efectos de esta Ordenanza tendrán la consideración de:

- a) Solar: a los efectos de esta ordenanza tendrán la consideración de solares toda parcela que tenga la condición de suelo urbano según las NNSS de Consell.
- b) Terreno: las fincas que no tienen la condición de solar y parcelas no utilizadas que por su reducida extensión, forma irregular o localización, no son aptas para ser edificadas.
- c) Cierre del solar: obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, destinada al cierre físico del solar.

CAPÍTULO II DE LIMPIEZA DE TERRENOS Y SOLARES

Artículo 3.- Prohibición de vertidos.

Está prohibido el vertido y/o depositar residuos sólidos o líquidos, estiércoles, escombros, tierras o cualquier tipo de material u objetos en solares, terrenos y espacios libres de propiedad pública o privada que constituyan un acto contrario a los principios de seguridad, salubridad, higiene y saneamiento público.

Artículo 4.- Obligación de limpieza

1.- Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones tendrán que mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza, adoptando cualquier medida necesaria.

2.- Cuando este solar sea propiedad de dominio directo de un terreno o construcción sea de otra de dominio útil, la obligación recae sobre la persona que disponga del dominio útil.

3.- Las personas propietarias de solares y espacios libres de parcelas edificadas o que se observe arbolado o vegetación de diferentes estratos (arbóreo, arbustivo o herbáceo), tendrán que mantener el terreno libre de cualquier vegetación espontánea, vegetación baja, arbustiva, masa arbórea, ramas y restos vegetales, así como cualquier otra material que potencialmente pueda originar incendios y/o condiciones de insalubridad. Así mismo se prohíbe echar y acumular estiércoles y escombros.

4.- Los propietarios de los solares están obligados a prevenir e impedir la acumulación de agua de lluvia evitando la proliferación de plagas y de insectos, con la obligatoriedad de tener prevista la evacuación de estas.

5.- Aquellas parcelas interiores con trama urbana consolidada y que estén sin edificar tienen la obligatoriedad de mantenerlas libres de vegetación seca.

6.- Todas las tareas de limpieza y mantenimiento de terrenos cercanos a zonas forestales tendrán que realizarse antes del periodo de alto riesgo de incendio que determine la Consejería de Medio ambiente del Gobierno de las Islas Baleares.

7.- Los propietarios de los solares están obligados a prevenir la aparición de plagas que supongan un problema sanitario, por medios ecológicos, como el de agua pulverizada o regada y los repelentes de vegetales naturales.

8.- Los propietarios no sólo serán responsables ante la administración del mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y



limpieza de sus terrenos, si no también, del cumplimiento del mantenimiento de sus cierres en las condiciones de la presente ordenanza.

9.- En caso de insolvencia de estas obligaciones, el Ayuntamiento de Consell quedará facultado para adoptar una orden de ejecución contra la propiedad, en los términos de la normativa urbanística, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria, la imposición de multas coercitivas y la incoación del procedimiento sancionador.

CAPÍTULO III DE LA VEGETACIÓN DE CORRALES Y JARDINES

Artículo 5

1.- Los jardines y las plantaciones privadas situadas en zonas urbanas del municipio, forman parte de un elemento importante del ecosistema urbano, y como tal, los propietarios se tienen que responsabilizar de su correcto estado de limpieza y condiciones fitosanitarias adecuadas, teniendo especial mención al desbroce, poda y mantenimiento.

2.- Los cierres y vegetación que haga esta función o la de delimitar la propiedad, no puede invadir en ningún caso las aceras y zonas de paso público de forma que puedan dificultar el paso para peatones u originen molestia a estos.

3.- En caso de que se observara una negligencia en la conservación y/o mantenimiento de estos por parte de los vecindarios, el Ayuntamiento podrá obligar al propietario a la realización de trabajos necesarios. En caso de incumplimiento de la orden municipal, se podrá proceder a su ejecución subsidiaria y exigir a la persona o entidad propietaria el pago de los gastos originados, sin perjuicio de la imposición de la sanción correspondiente.

CAPÍTULO IV EL CIERRE DE SOLARES Y TERRENOS

Artículo 6.- Obligación del cierre

Por razones de seguridad, salubridad y saneamiento público, los propietarios de los solares en suelo urbano o fincas en edificios en construcción con obras paradas, tendrán que mantenerlos cerrados respecto al espacio público.

Artículo 7.- Características comunes a todos los cierres

Los cierres provisionales de solares y terrenos hasta que estos se hayan edificado, tendrán que ajustarse a las alineaciones de la edificación que determine el planeamiento y el que especifique el artículo 225 (Capítulo I del Título VIII sobre Condiciones de Higiene, Seguridad y Estética) de las NNSS de Consell, que transcribe menciona:

1.- Los solares no edificados y terrenos se mantendrán limpios y en estado de decoro. Estarán delimitados por medio de un cierre de obra de fábrica y con un cierre adecuado al portal de acceso. La altura del cierre en todo el perímetro del solar o parcela, no será inferior a dos metros y medio (2'5 m).

Además del que dice el planeamiento urbano, se tiene que tener en cuenta:

1.- En casos en que se originen circunstancias especiales de carácter urbanístico (terreno o solar sin edificación) u otros debidamente justificadas por el personal técnico municipal, el cierre será de obra de fábrica o material equivalente a toda la altura y tendrá que tratarse con acabamientos de fachada.

2.- Los cierres contruidos tienen que mantenerse en buen estado de seguridad, salubridad y embellimiento público.

3.- Queda prohibido el uso de materiales como vidrio a otros que supongan un riesgo para la seguridad de las personas peatones. No puede sobresalir ningún elemento del cierre que suponga un peligro por la seguridad de los peatones y tránsito rodado.

4.- Los solares y terrenos tendrán que ser accesibles para llevar a cabo tareas de mantenimiento, autorizando la colocación de una puerta de acceso con las debidas condiciones de resistencia y seguridad, de dimensiones que permitan el cumplimiento de las obligaciones de limpieza y retirada de posibles vertidos de residuos.

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO

Artículo 8.- Requerimiento y plazos

El expediente se iniciará de oficio o a instancia de parte.





La incoación del expediente, mediante la Resolución de Alcaldía, se requerirá a los propietarios de solares para que lleven a cabo la limpieza, la construcción o, en su caso, la reposición del cierre. Los trabajos tendrán que iniciarse en el plazo de 10 días a partir del requerimiento y finalizar en el plazo establecido por la Alcaldía, sin que pueda ser inferior a diez días ni superior a 30 días, desde la fecha de su inicio.

Artículo 9.- Incoación del expediente sancionador.

Una vez transcurrido el plazo otorgado al plazo para llevar a cabo la limpieza y/o cierre sin haber hecho caso al requerimiento, y sin perjuicio del uso de la facultad de ejecución forzosa regulada en los artículos siguientes, se incoará el expediente sancionador con audiencia a la persona interesada, a efectos de la imposición de la sanción correspondiente.

Artículo 10.- Ejecución forzosa

El Ayuntamiento, por Resolución de Alcaldía, podrá utilizar la facultad de ejecución forzosa prevista en el artículo 95 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para proceder a la limpieza y cierre de un solar, o bien la limpieza de jardines particulares, en el caso de no haberse dado el requerimiento formulado por la Administración Municipal.

Artículo 11.- Audiencia al interesado

Iniciado el procedimiento de ejecución forzosa se notificará a la persona interesada dándole audiencia por plazo de quince días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como el presupuesto correspondiente, con el fin de que pueda formular las alegaciones en el plazo fijado.

Artículo 12.- Resolución de ejecución

1.- Transcurrido el plazo de audiencia por decreto de Alcaldía, se resolverán en su caso las alegaciones formuladas, y se ordenará la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza y cierre del solar.

2.- El decreto de Alcaldía, será inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de que pueda ser objeto de los recursos que correspondan.

Artículo 13.- Cobro de los gastos

Según lo establecido en el artículo 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los gastos originados por la ejecución subsidiaria de los trabajos de limpieza y cierre, serán a cargo del obligado, en este caso de la persona titular del solar.

CAPÍTULO VI. RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 14.- Sanciones.

1.- Las acciones y/o omisiones que infrinjan la presente ordenanza generarán responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de la exigible en la vía penal, civil o de otra orden que se puedan generar.

2.- Las infracciones a que se refiere el presente título se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 15.- Infracciones leves

Son infracciones leves:

- a) Cualquier incumplimiento de esta ordenanza que no esté tipificado como falta grave o muy grave.
- b) La realización de alguna de estas infracciones indicadas al artículo 16, de esta ordenanza cuánto, por su escasa cuantía o entidad no merezcan la calificación de graves.

Artículo 16.- Infracciones graves

Son infracciones graves:

- a) Realizar alguna de las actividades que, en el marco de esta ordenanza sea necesario la correspondiente autorización administrativa, sin disponer de la misma, tenerla caducada o suspendida, así como el incumplimiento de estas condiciones que vengan impuestos.
- b) Falsear u ocultar datos para la obtención de las autorizaciones señaladas por esta ordenanza o a los efectos de liquidación de los correspondientes tributos.
- c) La obstrucción o la negativa de colaboración con el ejercicio de la actividad del control y mejora inspectora del Ayuntamiento de





Consell.

- d) El incumplimiento de medidas cautelares o urgentes adoptadas por el Ayuntamiento para evitar daños o perjuicios al medio ambiente o peligros para la salud de las personas.
- e) La reincidencia, por comisión en el plazo de un año acreditada mediante resoluciones sancionadoras firmes, de dos infracciones leves de las previstas en esta ordenanza.

Artículo 17.- Infracciones muy graves

Son infracciones muy graves:

- a) La reincidencia, por comisión en el plazo de un año acreditada mediante resoluciones sancionadoras firmes, de dos infracciones graves o de tres infracciones leves de las previstas en esta ordenanza.
- b) La vulneración de medidas cautelares o urgentes adoptadas por el Ayuntamiento para evitar daños o perjuicios graves al medio ambiente o peligros graves para la salud de las personas.

Artículo 18.- Sanciones

Las infracciones a las que se refieren los artículos serán objeto de los siguientes sanciones:

- a) En el caso de infracciones leves:

Multa desde 500€ hasta 750€

- b) En el caso de infracciones graves:

Multa de 751€ hasta 1.500€

- c) En el caso de infracciones muy graves:

Multa de 1.151€ hasta 3.000€

Artículo 19.- Graduación de las sanciones

- 1.- Las sanciones se impondrán atendiendo a las circunstancias de la persona responsable, grado de culpa, reiteración, grado de participación, beneficio derivado de la actividad infractora, grado de daño al medio ambiente o peligro en que haya supuesto un daño por la salud de las personas.
- 2.- En la imposición de la sanción se tendrá en cuenta que, en todo caso, la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa por la persona infractora que el cumplimiento de las normas infringidas.

Artículo 20.- Procedimiento sancionador

Los expedientes sancionadores serán sometidos a los principios de la potestad sancionadora para Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

El procedimiento sancionador se regirá a partir del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares al ejercicio de la potestad sancionadora y, supletoriamente, por el ver al Real decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento por el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 21.- Obligación de responder, multas coercitivas y ejecuciones subsidiarias.

Sin perjuicio de la sanción penal o administrativa que se imponga, los infractores estarán obligados a la reposición y restauración de las cosas al estado observado antes de realizar la infracción, en la forma y condiciones fijadas por el Ayuntamiento de Consell.

Si los infractores no ejecutaran la reposición y/o restauración, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá acordar la imposición de multas coercitivas al amparo del artículo 99 de la ley 30/1992 de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, una vez transcurridos los plazos señalados en el requerimiento correspondiente. La cantidad de cada una de las multas no superará un tercio de la multa fijada por la infracción cometida.



DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación del texto integra al Boletín Oficial de las Islas Baleares

Consell, 05 de noviembre de 2015

El Alcalde

Andreu Isern Pol

