



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE LLUBÍ

#### **12034** *Aprobación definitiva Ordenanza reguladora de la limpieza y cierre de terrenos y solares*

El Ayuntamiento Lleno en sesión ordinaria de día 19 de septiembre de 2016, acordó la aprobación inicial de la Ordenanza reguladora de la limpieza y cierre de terrenos y solares al municipio de Llubí. Publicado anuncio sobre dicha aprobación al BOIB núm. 120 de fecha 22-09-2016 y habiendo transcurrido un mes sin presentación de reclamaciones ni alegaciones, dicha Ordenanza es definitiva, quedando el texto íntegro de la siguiente manera:

#### **“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y CIERRE DE TERRENOS Y SOLARES AL MUNICIPIO DE LLUBÍ**

##### **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, su artículo 84, atribuye al municipio la potestad normativa de dictar ordenanzas dentro del ámbito de sus competencias, entre las cuales, según el artículo 25.2 d se incluye la materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Así como también la protección de la salubridad pública (apartados d, f y h respectivamente).
- Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Llubí.

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

La existencia de parcelas y solares no cerrados y/o mal conservados dentro del municipio origina a menudo situaciones de inseguridad y carencia de salubridad, higiene y ornamento público ; levantamiento de las aceras debido a la invasión realizada por la vegetación descuidada, con el consecuente riesgo de caídas de peatones; riesgo de daños a las personas, especialmente niños, que puedan entrar en el interior de los solares sucios y en mal estado; acumulación de desechos u otros materiales abocados indebidamente, etc. Esta situación aconseja 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 todos los habitantes del pueblo una adecuada calidad de vida

##### **Artículo 1. Objeto de la regulación**

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular, en fincas en suelo urbano dentro del término municipal de Llubí, el deber legal de uso y conservación de terrenos y solares urbanos, así como instar los propietarios de los referidos terrenos y solares urbanos porque los mantengan en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público y evitar dentro de lo posible el peligro y riesgo de incendio. Esta obligación también incluye el cierre de los referidos terrenos y solares y la construcción de las aceras situadas ante los solares y edificaciones.
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**

1. A los efectos de esta ordenanza, tendrán la consideración de solares, las superficies de suelo urbano aptos para la edificación que estén urbanizadas de acuerdo con las normas mínimas establecidas en cada caso.
2. También tendrán la consideración de solares, a los efectos de esta ordenanza, las parcelas urbanas que, por su reducida extensión, forma irregular o localización, no sean susceptibles de un uso adecuado a pesar de su clasificación como suelo urbano (no utilizables).



3. Cierre de solar: obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, destinada al cierre físico del solar.

## **CAPÍTULO II.** **DE LA LIMPIEZA DE TERRENOS Y SOLARES**

### **Artículo 3. Prohibición de vertidos**

1. Está prohibido tirar basura, voluminosos o desechos sólidos en los solares y en los espacios libres, ya sean propiedad pública o privada, no previstos, equipados y específicamente autorizados para esta finalidad.
2. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones y construcciones tendrán que mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público, y queda expresamente prohibido mantener en estos basura, voluminosos, residuos sólidos urbanos o escombros.

En todo caso, esta obligación recaerá sobre quién tenga derecho de uso o disfrute del terreno (dominio útil), sin perjuicio de la obligación subsidiaria de la propiedad.

### **Artículo 4. Obligación de limpieza.**

1. Las personas propietarias de toda clase de terrenos y construcciones tendrán que mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornamento público y decoro, adoptando cualquier medida que resulte necesaria, en particular aquellas que eviten la proliferación de roedores, insectos y malas hierbas, mediante los tratamientos periódicos que resulten convenientes incluyendo la desratización y la desinsectación.
2. Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de un terreno o construcción y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquella que tenga el dominio útil.
3. Las personas propietarias de solares y de espacios libres de parcelas edificadas poblados de árboles tendrán que mantener el terreno libre de cualquier tipo de vegetación espontánea, vegetación baja y arbustiva, con la demasiada arbórea aclarada y las ramas bajas tajadas y limpio de vegetación seca o muerta así como de restos vegetales y de cualquier tipo de material que pueda propagar el fuego. Así mismo se prohíbe lanzar estiércoles o residuos y la acumulación de basura.
4. Los solares tendrán que impedir la acumulación de aguas de lluvia evitando la proliferación y plagas de insectos teniendo que tener prevista en todo caso la evacuación de las mismas.
5. Los propietarios no sólo serán responsables ante la administración del mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y limpieza de sus terrenos, sino también del periódico cumplimiento del mantenimiento de sus cierres en las condiciones de la presente ordenanza.
6. Los propietarios harán una correcta gestión de los residuos justo guardando los justificantes de su gestión.

## **CAPÍTULO III.** **DE LAS PLANTAS TREPADORAS**

### **Artículo 5. De las plantas trepadoras y jardines privados.**

1. Los jardines y las plantaciones privadas situadas en zonas urbanas del municipio, forman un elemento importante del ecosistema urbano, y como tal, sus propietarios los tienen que mantener en un correcto estado de limpieza y en condiciones fitosanitarias adecuadas, teniendo especial atención del desbroce, poda y mantenimiento.
2. Las plantas trepadoras y otros elementos vegetales existentes en los jardines privados no podrán invadir las aceras y zonas de paso público de forma que dificulten o molesten el paso de peatones. A estos efectos sus propietarios están obligados a realizar las podas o intervenciones necesarias para evitarlo.
3. En el supuesto que se observe una negligencia en la conservación de los jardines, el Ayuntamiento podrá obligar al propietario a la realización de los trabajos necesarios. En caso de incumplimiento de la orden municipal, se podrá proceder a su ejecución subsidiaria y exigir a los propietarios el pago de los gastos ocasionados, sin perjuicio de la imposición de la sanción correspondiente.





#### **CAPÍTULO IV. DEL CIERRE DE SOLARES**

##### **Artículo 6. Obligación de cierre.**

1. Los propietarios de solares en el casco urbano consolidado, por razones de seguridad, salubridad y ornamento públicos, tendrán que mantenerlos debidamente cerrados mientras no se practiquen obras de construcción.

La obligación de cerrar puede extenderse a terrenos no solares y a fincas rústicas por razones de seguridad o de salubridad.

2. El cierre de los solares en el casco urbano consolidado se efectuará en conformidad con el que establecen las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Llubí, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística. Tendrán que seguir, si se trata de un solar o terreno adyacente con la vía pública, la línea oficial de calle según plano de las Normas del Planeamiento.

3. Las vallas que se correspondan con zonas de edificación entre medianeras, tendrán que ser opacas, de una altura de acuerdo con las NNSS.

4. Las vallas para las edificaciones aisladas tienen que coincidir con las previsiones de las Normas del planeamiento municipal.

5. Las vallas para las zonas no urbanizables tendrán que ser de la forma tradicional, tal como indican las normas de planeamiento.

##### **Artículo 7**

1. La autoridad municipal de oficio o a instancia de cualquier interesado, previo informe de los servicios técnicos y audiencia al propietario y resto de interesados, podrá ordenar la ejecución del cierre de un solar, indicando en la resolución los requisitos y el plazo de ejecución. Si transcurre el plazo otorgado a tal efecto sin que el obligado haya dado cumplimiento al requerimiento, serán de aplicación las mismas prescripciones de esta ordenanza previstas para la limpieza de terrenos y solares.

#### **CAPÍTULO V. PROCEDIMIENTO**

##### **Artículo 8. Requerimiento y plazos**

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

Incoado el expediente, mediante resolución de Alcaldía, se requerirá los propietarios de solares para que procedan a la limpieza, a la construcción o, en su caso a la reposición del cierre. Los trabajos tendrán que iniciarse en el plazo de diez (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 treinta días, desde la fecha de su comienzo.

##### **Artículo 9. Incoación expediente sancionador.**

Una vez transcurrido el plazo otorgado al efecto 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 expediente sancionador con audiencia al interesado, a efectos de imposición de la sanción correspondiente.

##### **Artículo 10. Ejecución forzosa.**

El Ayuntamiento, por resolución de Alcaldía, podrá utilizar la facultad de ejecución forzosa prevista al 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 haber atendido el requerimiento formulado por la administración municipal.

En el supuesto reglado en el presente artículo, los gastos originados serán a cargo del titular del solar.

##### **Artículo 11. Audiencia del interesado.**

Incoado el procedimiento de ejecución forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por plazo de veinte días, tanto del propósito de emplear esta facultad como del presupuesto corresponden, a fin de que suba formular las alegaciones en el plazo fijado.



#### **Artículo 12 Resolución de ejecución.**

1. Transcurrido el plazo de audiencia por decreto de Alcaldía se resolverá 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 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 de cierre, serán a cargo del obligado, en este caso al titular del solar.

### **CAPITOL VI. RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN SANCIONADOR**

#### **Artículo 14. Sanciones.**

1. Las acciones y/u omisiones que infrinjan la presente ordenanza generan responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio del exigible en la vía penal, civil o de otro orden en que puedan incurrir.
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:

1. Cualquier incumplimiento de esta ordenanza y que no esté tipificado como falta grave o muy grave.
2. La comisión de alguna de las infracciones indicadas al artículo 17 de esta ordenanza cuando, 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 necesaria la correspondiente autorización administrativa, sin disponer de la misma, tenerla caducada o suspensa, así como de incumplimiento de los condicionantes que en esta vengan impuestos.
- b.- Falsear u ocultar datos para la obtención de las autorizaciones señaladas en esta ordenanza o a los efectos de liquidación de las correspondientes tasas o precios públicos.
- c.- La obstrucción o la negativa de colaboración con la ejecución de la actividad de control e inspectora del Ayuntamiento.
- d.- La vulneración de medidas cautelares o urgentes adoptadas por el Ayuntamiento para evitar daños o perjuicios para el medio ambiente o peligros para la salud de las personas.
- e. La reincidencia, por la comisión en el plazo de un año, de dos infracciones leves de la misma naturaleza.

#### **Artículo 17. Infracciones muy graves.**

Son infracciones muy graves:

- a.- La reincidencia por la comisión en el plazo de un año, de dos infracciones graves o de tres infracciones leves de la misma naturaleza.
- b.- La vulneración de medidas cautelares o urgentes adoptadas por el Ayuntamiento para evitar daños o perjuicios graves para el medio ambiente o peligros graves para la salud de las personas.

#### **Artículo 18. Sanciones.**

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





- a.- En el caso de infracciones leves. Multa desde 500 € hasta 750 €
- b.- En el caso de infracciones graves. Multa desde 751 € hasta 1500 €
- c.- En el caso de infracciones muy graves. Multa desde 1501 € hasta 3000 €

#### **Artículo 19.- Graduación de las sanciones.**

1. Las sanciones se impondrán atendiendo las circunstancias del responsable, grado de culpa, reiteración, grado de participación, beneficio derivado de la actividad infractora, grado de daño al medio ambiente o del peligro en que se haya puesto 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 para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

#### **Artículo 20. Procedimiento sancionador.**

Los expedientes sancionadores se someterán a los principios de la potestad sancionadora establecida por la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

El procedimiento sancionador se regirá por el que establece el Decreto 14/1994, de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la administración de la comunidad autónoma de las Islas Baleares en el Ejercicio de la potestad sancionadora y, supletoriamente, por el previsto en el Real decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el cual se aprueba el reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

#### **Artículo 21. Obligación de reponer, multas coercitivas y ejecución subsidiaria.**

1. Sin perjuicio de la sanción penal o administrativa que se imponga, los infractores estarán obligados a la reposición o restauración de las cosas a su estado anterior a la infracción cometida, en la forma y las condiciones fijadas por el Ayuntamiento.
2. Si los infractores no procedieran a la reposición, de acuerdo con el que se ha 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 corresponden. La cuantía de cada una de las multas no superará un tercio de la multa fijada por infracción cometida.

#### **Disposición final**

Esta ordenanza entrará en vigor una vez esté aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento y publicado el texto íntegro en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, y transcurrido también el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, y mientras no se acuerde su derogación.

Según la Disposición Derogatoria Única de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, queda derogada expresamente la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como el Real decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

La entrada en vigor de la Ley 39/2015 será el 2 de octubre de 2016, por lo tanto en todo el que afecte a su aplicación, se tendrá que contemplar la Disposición Transitoria tercera, en cuanto al régimen transitorio del procedimiento.

Se señala un plazo de un año para que los propietarios de los terrenos que reúnan las condiciones de solar y de acuerdo con el establecido al Capítulo IV, efectúen su cierre.”

Lo que se hace público para general conocimiento.

Llubi, a 25 de octubre de 2016.

**La Alcaldesa,**  
Magdalena Perelló Frontera

