

*Aprovat pel Ple municipal  
de data 28 de juliol de 2015.*

*El secretari-interventor  
Antoni Sastre Oliver*



**Ajuntament de Consell  
Balears**



## **ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE LA NETEJA I TANCAMENT DE SOLARS, AJUNTAMENT DE CONSELL**

### **PREÀMBUL**

Habilitació legal i competència.- La present ordenança es dicta en virtut de les facultats atorgades per:

Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, al seu article 84, s'atribueix al municipi la potestat normativa per dictar ordenances a l'àmbit de les seves competències, entre les que s'atribueix la matèria d'ordenació, gestió, execució i disciplina urbanística. Així com també la protecció del medi ambient i la protecció de la salubritat pública (apartats a,b,d i j respectivament).

Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística, als seus articles 10 i 12 que assenyalen que els propietaris dels terrenys hauran de mantenir-los en condicions i salubritat. Els ajuntaments, d'ofici o a instància de qualsevol persona, ordenaran l'adopció de les mesures necessàries per la conservació de les condicions esmentades.

Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de a Llei del Sol, article 9.1, que assenjala "els dret a la propietat dels terrenys, les instal·lacions, construccions i edificacions, inclou en caràcter general, qualsevol que sigui la seva situació en que es trobi, els deures de dedicar-ho a deures compatibles amb l'ordenació, territorial i urbanística i conservar-los amb les condicions legals per servir de suport a dit us, i en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat universal i altres legalment exigibles, així com realitzar obres addicionals per motius turístics o culturals o per la millora de la qualitat i la sostenibilitat del medi urbà fins on arribi el deure legal de conservació.

Pel fet que la present Ordenança ve referit determinats aspectes sanitaris, de seguretat i purament tècnics, aquesta Ordenança té la naturalesa a unes directrius de planejament concret, amb la possibilitat de subsistir amb autonomia suficient al marge d'altres planejaments.

Els efectes d'aquesta Ordenança tindran la consideració de solars tota parcel·la que tingui la condició de sol urbà segons les NNSS que regeixen el planejament urbà del municipi de Consell.

Normes urbanístiques del Planejament Municipal del terme municipal de Consell, en el seu article 225 assenjala el deure de mantenir els solars no edificats nets i en estat de decor.

### **CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS**

La existència de solars i parcel·les en mal estat i/o mal conservats dins del municipi de Consell origina sovint situacions d'inseguretat i manca de salubritat, higiene i mal estat dels bens públics ( a mode d'exemple l'aixecament de les rajoles de les aceres degut al creixement de les arrels de la vegetació situada als solars en estat d'abandó, acumulació de residus, abandonant d'animals domèstics, així com casos de plaques i conseqüents situacions d'insalubritat a l'àmbit domèstic). Aquests casos la ciutadania sol·licita la intervenció municipal, per tal de garantir la seguretat de les persones i la salubritat pública així com preservar l'interès col·lectiu de gaudir d'un paisatge urbà harmònic que garanteixi a la població de Consell una bona qualitat de vida.

#### **Article 1.- Objecte i àmbit**

1.- La present ordenança té com a objecte regular els solars existents al case urbà, situats dins del terme municipal de Consell, el deure legal d'ús i conservació dels terrenys i solars urbans, així com als propietaris referits als terrenys i solars urbans perquè els mantinguin en bones condicions de seguretat i salubritat i evitar a mesura de lo possible el risc d'incendi o existència de plaques i manca de salubritat. Aquesta obligació també té com a objecte el tancament dels terrenys, solars i la formació i estat adequat de les aceres situades davant d'aquests solars buits, així com la neteja i bon estat de les animals que es trobin al seu interior.

2.- L'autoritat municipal haurà d'ordenar, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, la execució de les obres necessàries per conservar les condicions a que es refereix l'apartat 1.

#### **Article 2.- Definicions**

Als efectes d'aquesta Ordenança tindran la consideració de:

a) Solar: als efectes d'aquesta ordenança tindran la consideració de solars tota parcel·la que tingui la condició de sol urbà segons les NNSS de Consell.

b) Terreny: les finques que no tenen la condició de solar i parcel·les no utilitzades que per la seva reduïda extensió, forma irregular o localització, no son aptes per ésser edificades.

c) Tancament del solar: obra exterior de nova planta, de naturalesa no permanent, destinada al tancament físic del solar.

### **CAPÍTOL II DE NETEJA DE TERRENYS I SOLARS**

#### **Article 3.- Prohibició d'abocaments.**

Està prohibit l'abocament i/o dipositar residus sòlids o líquids, fems, enderrocs, terres o qualsevol tipus de material u objectes a solars, terrenys i espais lliures de propietat pública o privada que constitueixin un acte contrari als principis de seguretat, salubritat, higiene i sanejament públic.

#### **Article 4.- Obligació de neteja**

1.- Els propietaris de tota classe de terrenys i construccions hauran de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i neteja, adoptant qualsevol mesura necessària.

2.- Quan aquest solar sigui propietat de domini directe d'un terreny o construcció sigui d'una altra de domini útil, l'obligació recau sobre la persona que disposi del domini útil.

3.- Les persones propietats de solars i espais lliures de parcel·les edificades o que s'hi observi arbrat o vegetació de diferents estrats (arbori, arbustiu o herbaci), hauran de mantenir el terreny

lliure de qualsevol vegetació espontània, vegetació baixa, arbustiva, massa arbòrea, branques i restes vegetals, així com qualsevol altra material que potencialment pugui originar incendis i/o condicions d'insalubritat. Així mateix es prohibeix tirar i acumular fems i enderrocs

4.- Els propietaris dels solars estan obligats a prevenir i impedir la acumulació d'aigua de pluja evitant la proliferació de plagues i d'insectes, amb la obligatorietat de tenir prevista l'evacuació d'aquestes.

5.- Aquelles parcel·les interiors amb trama urbana consolidada i que estiguin sense edificar tenen la obligatorietat de mantenir-les lliures de vegetació seca.

6.- Totes les tasques de neteja i manteniment de terrenys propers a zones forestals hauran de realitzar-se abans del període d'alta risc d'incendi que determini la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

7.- Els propietaris dels solars estan obligats a prevenir l'aparició de plagues que suposin un problema sanitari, per mitjans ecològics, com el d'aigua polvoritzada o regada i els repel·lents de vegetals naturals.

8.- Els propietaris no només seran responsables davant l'administració del manteniment de les condicions de seguretat, salubritat i neteja dels seus terrenys, si no també, del colpiment del manteniment dels seus tancaments en les condicions de les present ordenança.

9.- En cas d'insolvència d'aquestes obligacions, l'Ajuntament de Consell quedarà facultat per adoptar una ordre d'execució contra la propietat, en els termes de la normativa urbanística, sense perjudici de l'execució subsidiària, la imposició de multes coercitives i la incoació del procediment sancionador.

### **CAPÍTOL III DE LA VEGETACIÓ DE CORRALS I JARDINS**

#### **Article 5**

1.- Els jardins i les plantacions privades situades en zones urbanes del municipi, formen part d'un element important de l'ecosistema urbà, i com a tal, els propietaris s'han de responsabilitzar del seu correcte estat de neteja i condicions fitosanitàries adequades, tenint especial esment al desbrossament, poda i manteniment.

2.- Els tancaments i vegetació que faci aquesta funció o la de delimitar la propietat, no pot envair en cap cas les aceres i zones de pas públic de manera que puguin dificultar el pas per a vianants o originin molèstia a aquests.

3.- En cas que s'observés una negligència en la conservació i/o manteniment d'aquests per part dels veïnats, l'Ajuntament podrà obligar al propietari a la realització de treballs necessaris. En cas d'incompliment de l'ordre municipal, es podrà procedir a la seva execució subsidiària i exigir a la persona o entitat propietària el pagament de les despeses originades, sense perjudici de la imposició de la sanció corresponent.

### **CAPÍTOL IV DEL TANCAMENT DE SOLARS I TERRENYS**

#### **Article 6.- Obligació del tancament**

Per raons de seguretat, salubritat i sanejament públic, els propietaris dels solars en sol urbà o finques en edificis en construcció amb obres aturades, hauran de mantenir-los tancats respecte a l'espai públic.

#### **Article 7.- Característiques comuns a tots els tancaments**

Els tancaments provisionals de solars i terrenys fins que aquests s'hagin edificat, hauran d'ajustar-se a les alineacions de l'edificació que determini el planejament i el que especifiqui l'article 225 (Capítol I del Títol VIII sobre Condicions d'Higiene, Seguretat i Estètica) de les NNS de Consell, que transcriu esmentat:

1.- Els solars no edificats i terrenys es mantindran nets i en estat de decor. Estaran delimitats per mitjà d'un tancament d'obra de fabrica i amb un tancament adequat al portal d'accés. L'altura del tancament en tot el perímetre del solar o parcel·la, no serà inferior a dos metres i mig (2'5 m).

A més del que diu el planejament urbà, s'ha de tenir en compte:

1.- En casos en que s'originin circumstàncies especials de caràcter urbanístic (terreny o solar sense edificació) o d'altres degudament justificades pel personal tècnic municipal, el tancament serà d'obra de fàbrica o material equivalent a tota la altura i haurà de tractar-se amb acabaments de façana.

2.- Els tancaments construïts han de mantenir-se en bon estat de seguretat, salubritat i embelliment públic.

3.- Queda prohibit l'ús de materials com vidre a d'altres que suposin un risc per la seguretat de les persones vianants. No pot sobresortir cap element del tancament que suposi un perill per la seguretat dels vianants i trànsit rodat.

4.- Els solars i terrenys hauran de ser accessibles per dur a terme tasques de manteniment, autoritzant la col·locació d'una porta d'accés amb les degudes condicions de resistència i seguretat, de dimensions que permetin el compliment de les obligacions de neteja i retirada de possibles abocaments de residus.

### **CAPÍTOL V PROCEDIMENT**

#### **Article 8.- Requeriment i terminis**

L'expedient s'iniciarà d'ofici o a instància de part.

La incoació de l'expedient, mitjançant la Resolució de Batlia, es requerirà als propietaris de solars perquè duguin a terme la neteja, al construcció o, al seu cas, la reposició del tancament. Els treballs hauran d'iniciar-se al termini de 10 dies a partir del requeriment i finalitzar en el termini establert per la Batlia, sense que pugui ser inferior a deu dies ni superior a 30 dies, des de la data del seu inici.

#### **Article 9.- Incoació de l'expedient sancionador.**

Una vegada transcorregut el termini atorgat al termini per a dur a terme la neteja i/o tancament sense haver fet cas al requeriment, i sense perjudici de l'ús de la facultat d'execució forçosa regulada en els articles següents, s'incoarà l'expedient sancionador amb audiència a la persona interessada, a efectes de la imposició de la sanció corresponent.

#### **Article 10.- Execució forçosa**

L'Ajuntament, per Resolució de Batlia, podrà utilitzar la facultat d'execució forçosa prevista a l'article 95 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, per procedir la neteja i tancament d'un solar, o bé la neteja de jardins particulars, en el cas de no haver-se donat el requeriment formulat per la Administració Municipal.

#### **Article 11.- Audiència a l'interessat**

Iniciat el procediment d'execució forçosa es notificarà a la persona interessada donant-li audiència per termini de quinze dies, tant el propòsit d'utilitzar aquesta facultat com el pressupost corresponent, amb la finalitat que pugui formular les al·legacions al termini fixat.

#### **Article 12.- Resolució d'execució**

1.- Transcorregut el termini d'audiència per decret de Batlia, es resoldrà al seu cas al·legacions formulades, i s'ordenarà l'execució subsidiària dels treballs de neteja i tancament del solar.

2.- El decret de Batlia, serà immediatament executiu, sense perjudici de que pugui ser objecte dels recursos que corresponguin.

#### **Article 13.- Cobrament de les despeses**

Segons l'establert a l'article 98 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, les despeses originades per la execució subsidiària dels treballs de neteja i tancament, seran a càrrec de l'obligat, en aquest cas de la persona titular del solar.

### **CAPÍTOL VI.**

### **RESPONSABILITAT ADMINISTRATIVA I RÈGIM SANCIONADOR**

#### **Article 14.- Sancions.**

1.- Les accions y/o omissions que infringeixin la present ordenança generaran responsabilitat de naturalesa administrativa, sense perjudici de la exigible en la via penal, civil o d'altra ordre que es puguin generar.

2.- Les infraccions a que es refereix el present títol es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

#### **Article 15.- Infraccions lleus**

Son infraccions lleus:

a) Qualsevol incompliment d'aquesta ordenança que no estigui tipificat com a falta greu o molt greu.

b) La realització d'alguna d'aquestes infraccions indicades a l'article 16, d'aquesta ordenança quant, per la seva escassa quantia o entitat no mereixin la qualificació de greus.

#### **Article 16.- Infraccions greus**

Son infraccions greus:

- a) Realitzar alguna de les activitats que, en el marc d'aquesta ordenança sigui necessari la corresponent autorització administrativa, sense disposar de la mateixa, tenir-la caducada o suspesa, així com l'incompliment d'aquestes condicions que en vinguin imposats.
- b) Falsejar o ocultar dades per a l'obtenció de les autoritzacions assenyalades per aquesta ordenança o als efectes de liquidació dels corresponents tributs.
- c) La obstrucció o la negativa de col·laboració amb l'exercici de l'activitat del control i millora inspectora de l'Ajuntament de Consell.
- d) L'incompliment de mesures cautelars o urgents adoptades per l'Ajuntament per evitar danys o perjudicis al medi ambient o perills per a la salut de les persones.
- e) La reincidència, per comissió en el termini d'un any acreditada mitjançant resolucions sancionadores fermes, de dues infraccions lleus de les previstes a aquesta ordenança.

#### **Article 17.- Infraccions molt greus**

Son infraccions molt greus:

- a) La reincidència, per comissió en el termini d'un any acreditada mitjançant resolucions sancionadores fermes, de dues infraccions greus o de tres infraccions lleus de les previstes a aquesta ordenança.
- b) La vulneració de mesures cautelars o urgents adoptades per l'Ajuntament per evitar danys o perjudicis greus al medi ambient o perills greus per a la salut de les persones.

#### **Article 18.- Sancions**

Les infraccions a les que es refereixen els articles seran objecte de els següents sancions:

- a) En el cas d'infraccions lleus:  
Multa des 500€ fins a 750€
- b) En el cas d'infraccions greus:  
Multa de 751€ fins a 1.500€
- c) En el cas d'infraccions molt greus:  
Multa de 1.151€ fins a 3.000€

#### **Article 19.- Graduació de les sancions**

1.- Les sancions s'imposaran atenent a les circumstàncies de la persona responsable, grau de culpa, reiteració, grau de participació, benefici derivat de l'activitat infractora, grau de dany al medi ambient o perill en que hagi suposat un dany per la salut de les persones

2.- En la imposició de la sanció es tindrà en compte que, en tot cas, la comissió de la infracció no resulti més beneficiosa per la persona infractora que el compliment de les normes infringides.

#### **Article 20.- Procediment sancionador**

Els expedients sancionadors seran sotmesos als principis de la potestat sancionadora per a Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

El procediment sancionador es regirà a partir del Decret 14/1994, de 10 de febrer, pel que s'aprova el Reglament del procediment a seguir per l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears a l'exercici de la potestat sancionadora i, supletòriament, per el vist al Reial Decret 1398/1993, de 4 d'agost, pel que s'aprova el Reglament del procediment per l'exercici de la potestat sancionadora.

#### **Article 21.- Obligació de respondre, multes coercitives i execucions subsidiàries.**

Sense perjudici de la sanció penal o administrativa que s'imposi, els infractors estaran obligats a la reposició i restauració de les coses a l'estat observat abans de realitzar la infracció, en la forma i condicions fixades per l'Ajuntament de Consell.

Si els infractors no executessin a la reposició i/o restauració, d'acord amb l'establert a l'apartat anterior, l'Ajuntament podrà acordar la imposició de multes coercitives a l'emparament de l'article 99 de la llei 30/1992 de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, una vegada transcorreguts els terminis assenyalats en el requeriment corresponent. La quantitat de cada una de les multes no superarà un terç de la multa fixada per la infracció comesa.

#### **DISPOSICIÓ FINAL**

La present ordenança entrarà en vigor al dia següent de la data de publicació del text íntegra al Butlletí Oficial de les Illes Balears.