

TEXTE DE L'ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE LA NETEJA I TANCAMENT DE SOLARS

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, el seu article 84, atribueix al municipi la potestat normativa per dictar ordenances dins l'àmbit de les seves competències, entre les quals, segons l'article 25.2.d) s'inclou la matèria d'ordenació, gestió, execució i disciplina urbanística. Així com també la protecció de la salubritat pública (apartats d, f i h respectivament).
- Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl
- Normes Subsidiàries de Planejament del terme municipal de Valldemossa,

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

L'existència de parcel·les i solar no tancats i/o mal conservats dins el municipi origina sovint situacions d'inseguretat i manca de salubritat, higiene i ornat públic – aixecament del panots de les voreres a causa de la invasió realitzada per la vegetació descuidada, amb el conseqüent risc de caigudes de vianants, risc de danys a les persones, especialment infants, que puguin entrar a l'interior dels solars bruts i en mal estat, acumulació de deixalles o altres materials abocats indegudament, etc – que aconsellen la intervenció municipal, per 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 tots els habitants del poble una adequada qualitat de vida.

Article 1.- Objecte i àmbit.

1. La present Ordenança té per objecte regular, en finques en sòl urbà, situades dins el terme municipal de Valldemossa, el deure legal d'ús i conservació de terrenys i solars urbans, així com instar els propietaris dels referits terrenys i solars urbans perquè els mantinguin en bones condicions de seguretat, salubritat i ornat públic i evitar en la mesura del possible el perill i risc d'incendi. Aquesta obligació també inclou el tancament dels referits terrenys i solars i la formació de les voreres situades davant els solars i edificacions.
2. L'autoritat municipal haurà d'ordenar, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per conservar les condicions a què es refereix l'apartat 1.

Article 2.- Definicions.

Als efectes d'aquesta ordenança tenen la consideració de:

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

Terreny: finques que no tenen la consideració de solar i parcel·les no utilitzables que, per la seva reduïda extensió, forma irregular o localització, no són aptes per ser edificades.

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

CAPÍTOL II. DE LA NETEJA DE TERRENYS I SOLARS

Article 3.- Prohibició d'abocament.

Esta prohibit abocar i/o dipositar residus sòlids o líquids, escombraries, deixalles, runes, terres o qualsevol altre tipus de material o objectes en solars, terrenys i espais lliures de propietat pública o privada que constitueixi un acte contrari als principis de seguretat, salubritat, higiene i ornat públic.

Article 4.- Obligació de neteja.

1. Les persones propietàries de tota classe de terrenys i construccions hauran de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat, ornat públic i decor, adoptant qualsevol mesura que resulti necessària, en particular aquelles que evitin la proliferació de rosegadors, insectes i males herbes, mitjançant els tractaments periòdics que resultin convenients incloent-se la desratització i la desinsectació.
2. Quan pertany a una persona el domini directe d'un terreny o construcció i a una altra el domini útil, l'obligació recaurà sobre aquella que en tingui el domini útil.
3. Les persones propietàries de solars i d'espais lliures de parcel·les edificades poblats d'arbres, hauran de mantenir el terreny lliure de qualsevol tipus de vegetació espontània, vegetació baixa i arbustiva, amb la massa arbòria aclarida i les branques baixes esporgades i net de vegetació seca o morta així com de restes vegetals i de qualsevol mena de material que pugui propagar el foc. Així mateix es prohibeix llançar fems o residus i l'acumulació d'escombreries.
4. Els solars haurà d'impedir l'acumulació d'aigües de pluja evitant la proliferació i plagues d'insectes havent de tenir prevista, en tot cas, l'evacuació de les mateixes.
5. Les parcel·les interiors de les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana consolidada s'han de mantenir lliures de vegetació seca .
6. Tots els treballs de neteja i manteniment de terrenys propers a zones forestals s'han de fer abans del període d'alt risc d'incendi (entre el 15 de maig i el 15 d'octubre, o el que es pugui determinar).
7. Els propietaris de solars hauran de mantenir-los nets de plagues d'insectes, com per exemple de processonària del pi, o de qualsevol altre animal que suposi un problema sanitari.
8. Els propietaris no sols seran responsables davant l'administració del manteniment de les condicions de seguretat, salubritat i neteja dels seus terrenys, sinó també del periòdic compliment del manteniment dels seus tancaments en les condicions de la present ordenança.

CAPÍTOL III. DE LES ENREDADERES

Article 5.- De les enredaderes i jardins privats.

1. Els jardins i les plantacions privades situades a zones urbanes del municipi, formen un element important de l'ecosistema urbà, i com a tal, els seus propietaris els han de mantenir en un correcte estat de neteja i en condicions fitosanitàries adequades, tenint especial cura de l'esbrossi, poda i manteniment.
2. Les tanques, enredaderes i altres elements vegetals existents en els jardins privats no podran envair les voravies i zones de pas públic de manera que hi dificultin o molestin el pas de vianants. A aquests efectes els seus propietaris estan obligats a realitzar les podes o intervencions necessàries per evitar-ho.
3. En el supòsit que s'observi una negligència en la conservació dels jardins, l'Ajuntament podrà obligar al propietari a la realització dels treballs necessaris. En cas d'incompliment de l'ordre municipal, es podrà procedir a la seva execució subsidiària i exigir als propietaris el pagament de les despeses ocasionades, sense perjudici de la imposició de la sanció corresponent.

CAPITOL IV.- DEL TANCAMENT DE SOLARS I TERRENYS

Article 6.- Obligació de tancament.

Per raons de seguretat, salubritat i ornat públic, els propietaris de solars o terrenys en sòl urbà o finques amb edificis en construcció amb les obres aturades, hauran de mantenir-los tancats respecte l'espai públic.

En els llocs de paisatge obert no es permetrà que els tancaments limitin el camp visual, trenquin l'harmonia del paisatge o desfigurin la perspectiva pròpia del mateix.

Article 7.- Característiques comunes a tots els tancaments

1. Les tanques provisionals de solars i terrenys fins que s'edifiquin hauran d'ajustar-se a les alineacions de l'edificació que determini el planejament i al que assenyala l'article 100 de les NN.SS de Valldemossa, TANCAMENTS, que transcrit diu:

“Art. 100. TANCAMENTS.

1. Els tancaments d'obra massissa podran ser, en les façanes de parcel•la, dels següents materials:
 - a) De mur de pedra del lloc.
 - b) De qualsevol material que compleixi amb les condicions resistives necessàries, adossat a mur de maçoneria de vint centímetres (20 cm.) d'espessor mínim.
2. L'altura màxima dels tancaments d'obra massissa en façana, en qualsevol classe de sòl, serà d'un coma vint metres (1,20 m.) per sobre de la cota de la línia del terreny natural adjacent que sigui major.
3. No obstant l'establert en els apartats anteriors i en cas de parcel•les de sòl urbà o apte per urbanitzar, les parets mitgeres i de fons podran ser de qualsevol material que compleixi amb les condicions resistives necessàries, revocat amb ciment mallorquí fins a una altura d'un mengi vuitanta metres (1.80 m.).
4. Aximateix podran utilitzar-se per al tancament i si escau complementar-ho, reixats, reixeta, tanques de fusta, tanques vegetals i altres materials no massissos d'ús tradicional fins a una altura total de dos metres (2 m.) explicats de la mateixa manera que en l'apartat anterior, excepte en cas de tanques vegetals en què no es limita l'altura.
Els reixats seran de ferro forjat o colat pintades d'un color fosc. La reixeta, que haurà de ser tradicional, se subjectarà amb pals de fusta o amb barres metàl•liques pintats d'un color fosc.
5. Les portes d'accés compliran així mateix les anteriors condicions de composició estètica en el que li siguin aplicables.”

Art. 8 voravies.

Les voravies hauran d'estar encintades i amb la base de la pavimentació realitzada evitant els desnivells amb les voravies existents.

CAPÍTOL V. PROCEDIMENT

Article 9.- Requeriment i terminis.

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

Incoat l'expedient, mitjançant Resolució de Batlia, es requerirà als propietaris de solars per a que procedixin a la neteja, a la construcció o, en el seu cas, a la reposició del tancament. Els treballs hauran d'iniciar-se en el termini de deu (10) dies a partir del requeriment i finalitzar en el termini establert per la Batlia, sens que pugui ser inferior a deu dies ni superior a trenta dies, des de la data del seu començament.

Article 10.- Incoació expedient sancionador.

Un cop transcorregut el termini atorgat a l'efecte per 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 expedient sancionador amb audiència a l'interessat, a efectes d'imposició de la sanció corresponent.

Article 11.- 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 a la neteja i tancament d'un solar, o be la neteja de jardins particulars, en el cas de no haver ates el requeriment formulat per l'Administració Municipal.

En el supòsit reglat en el present article, les despeses originades seran a càrrec del titular del solar.

Article 12.- Audiència de l'interessat.

Incoat el procediment d'execució forçosa se notificarà a l'interessat donant-li audiència per termini de vint dies, tant del propòsit d'emprar aquesta facultat com del pressupost corresponent, a fi que pugui formular les alegacions en el termini fixat.

Article 13.- Resolució d'execució.

1. Transcorregut el termini d'audiència per decret de Batlia es resoldrà en el seu cas les alegacions 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 14.- 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 l'execució subsidiària dels treballs de neteja i de tancament, seran a càrrec de l'obligat, en aquesta cas el titular del solar.

CAPÍTOL VI. RESPONSABILITAT ADMINISTRATIVA I RÈGIM SANCIONADOR

Article 15.- Sancions.

1. Les accions i/o omissions que infringeixen la present ordenança generen responsabilitat de naturalesa administrativa, sense perjudici de l'exigible en la via penal, civil o d'un altre ordre en què puguin incórrer.
2. Les infraccions a què es refereix el present títol es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

Article 16.- Infraccions lleus.

Són infraccions lleus:

- a. Qualsevol incompliment d'aquesta ordenança i que no estigui tipificat com falta greu o molt greu.
- b. La comissió d'alguna de les infraccions indicades a l'article 17, d'aquesta ordenança quan, per la seva escassa quantia o entitat, no mereixin la qualificació de greus.

Article 17.- Infraccions greus.

Són infraccions greus:

- a. Realitzar alguna de les activitats que, en el marc d'aquesta ordenança sigui necessària la corresponent autorització administrativa, sense disposar de la mateixa, tenir-la caducada o suspesa, així com l'incompliment dels condicionants que en ella venguin imposats.
- b. Falsejar o ocultar dades per a l'obtenció de les autoritzacions assenyalades en aquesta ordenança o als efectes de liquidació de les corresponents taxes o preus públics.
- c. L'obstrucció o la negativa de col·laboració amb l'exercici de l'activitat de control i inspectora de l'Ajuntament.

- d. La vulneració de mesures cautelars o urgents adoptades per l'Ajuntament per tal d'evitar danys o perjudicis per al medi ambient o perills per a la salut de les persones.
- e. La reincidència, per la comissió en el termini d'un any, de dues infraccions lleus de la mateixa naturalesa.

Article 18.- Infraccions molt greus.

Són infraccions molt greus:

- a. La reincidència, per la comissió en el termini d'un any, de dues infraccions greus o de tres infraccions lleus de la mateixa naturalesa.
- b. La vulneració de mesures cautelars o urgents adoptades per l'Ajuntament per tal d'evitar danys o perjudicis greus per al medi ambient o perills greus per a la salut de les persones.

Article 19.- Sancions.

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

- a. En el cas d'infraccions lleus:
Multa des de 500 de fins a 750 €
- b. En el cas d'infraccions greus:
Multa des de 751 € fins a 1.500 €
- c. En el cas d'infraccions molt greus:
Multa des de 1.501 € fins a 3.000 €

Article 20.- Graduació de les sancions.

- 1. Les sancions s'imposaran atenent a les circumstàncies del responsable, grau de culpa, reiteració, grau de participació, benefici derivat de l'activitat infractora, grau del dany al medi ambient o del perill en què s'hagi posat 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 a l'infractor que el compliment de les normes infringides.

Article 21.- Procediment sancionador.

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

El procediment sancionador es regirà pel que estableix el Decret 14/1994, de 10 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament del procediment a seguir per l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears en l'exercici de la potestat sancionadora i, supletòriament, pel previst en el Reial decret 1398/1993, de 4 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament del procediment per a l'exercici de la potestat sancionadora.

Article 22.- Obligació de reposar, multes coercitives i execució subsidiàries.

- 1. Sense perjudici de la sanció penal o administrativa que s'imposi, els infractors estaran obligats a la reposició o restauració de les coses al ser i estat anteriors a la infracció comesa, en la forma i les condicions fixades per l'Ajuntament.
- 2. Si els infractors no procedissin a la reposició o restauració, d'acord, amb el que s'ha establert a l'apartat anterior, l'Ajuntament podrà acordar la imposició de multes coercitives a l'empara 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 quantia de cada una de les multes no superarà un terç de la multa fixada per infracció comesa.