Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE VALLDEMOSSA

15161 ***Elevación automática modificación ordenanza municipal reguladora de la limpieza y cerramiento de solares***

Acordado por este Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 10 de diciembre de 2012, se aprueba la modificación de la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LIMPIEZA Y CERRAMIENTO DE SOLARES. Y realizada la legal exposición al público sin haber presentado durante el tiempo de exposición ninguna reclamación, sugerencias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17-3 del Real Decreto 2/2004 de 5 de marzo del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se considera definitivamente aprobado, transcribiendo a continuación el texto completo de la ordenanza.

Contra el presente acuerdo definitivo de modificación de la referida ordenanza, los interesados podrán interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente acuerdo en el B.O.I.B.

TEXTO DE LA ORDENANZA

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE LA NETEJA I TANCAMENT DE SOLARS

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 para 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
- Normes Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Valldemossa.

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

La existencia de parcelas y solar no cerrados y/o mal conservados dentro del municipio origina, a menudo, situaciones de inseguridad y falta de salubridad, higiene y decoro público – levantamiento de adoquines de las aceras por causa de la invasión realizada por la vegetación descuidada, con el consiguiente 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 escombros u otros materiales vertidos indebidamente, etc – que aconsejan 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 harmónico que garantice a todos los habitantes del pueblo una adecuada calidad de vida.

Artículo 1
Objeto y ámbito

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular, en fincas en suelo urbano, situadas dentro del término municipal de Valldemossa, el deber legal de uso y conservación de terrenos y solares urbano0s, así como instar a los propietarios de los mencionados terrenos y solares urbanos para que los mantengan en buenas condiciones de seguridad, salubridad y decoro público y evitar en la medida de lo posible el peligro y riesgo de incendio. Esta obligación también incluye el cierre de los mencionados terrenos y solares y la formación de las aceras situadas delante de los solares y edificaciones.
2. La autoridad municipal deberá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, la ejecución de las obras necesarias

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/119/886341

para conservar las condiciones a que se refiere el apartado 1.

Artículo 2
Definiciones

A los efectos de esta ordenanza tienen la consideración de:

- 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 Valldemossa.
- Terreno: fincas que no tienen la consideración de solar y parcelas no utilizables que, por su reducida extensión, forma irregular o localización, no son aptos para ser edificadas.
- Cerramiento de solar: obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, destinada al cerramiento físico del solar.

CAPÍTULO II
DE LA LIMPIEZA DE TERRENOS Y SOLARES

Artículo 3
Prohibición de vertidos

Esta prohibido vertir y/o depositar residuos sólidos o líquidos, escombros, desechos, ruinas, tierras o cualquier otro tipo de material u objetos en solares, terrenos y espacios libres de propiedad pública o privada que constituye un acto contrario a los principios de seguridad, salubridad, higiene y decoro público.

Artículo 4
Obligación de limpieza

1. Las personas propietarias de toda clase de terrenos y construcciones deberán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, decoro público, adoptando cualquier medida que resulte necesaria, en particular aquellas que eviten la proliferación de rastreros, insectos y malas hierbas, mediante los tratamientos periódicos que resulten convenientes incluyéndose la desratización y la desinsectación.
2. Cuando pertenece 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 pobladas de árboles, deberán mantener el terreno libre de cualquier tipo de vegetación espontánea, vegetación baja y arbustiva, con la masa arbórea aclarada y las ramas bajas podadas y limpias 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 tirar basura o residuos y la acumulación de escombros.
4. Los solares deberán impedir la acumulación de aguas de lluvia evitando la proliferación y plagas de insectos debiendo tener prevista, en todo caso, la evacuación de las mismas.
5. Las parcelas interiores de las urbanizaciones sin continuidad con el tramo urbano consolidado se deben mantener libres de vegetación seca.
6. Todos los trabajos de limpieza y mantenimiento de terrenos cercanos a zonas forestales deben hacerse antes del periodo de alto riesgo de incendio (entre el 15 de mayo y el 15 de octubre, o lo que se pueda determinar).
7. Los propietarios de solares deberán mantenerlos limpios de plagas de insectos, como por ejemplo de procesionaria del pino, o de cualquier otro animal que suponga un problema sanitario.
8. 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 cerramientos en las condiciones de la presente ordenanza.

CAPÍTULO III
DE LAS ENREDADERAS

Artículo 5
De las enredaderas 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 deben mantener en un correcto estado de limpieza y en condiciones fitosanitarias adecuadas, teniendo especial cuidado del desbroce, poda y mantenimiento.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/119/886341

2. Las vallas, enredaderas y otros elementos vegetales existentes en los jardines privados no podrán invadir las aceras y zonas de paso público de manera 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 CERRAMIENTO DE SOLARES I TERRENOS

Artículo 6
Obligación de cerramiento

Por razones de seguridad, salubridad y decoro público, los propietarios de solares o terrenos en suelo urbano o fincas con edificios en construcción con las obras paradas, deberán mantenerlos cerrados respecto del espacio público.

En los lugares de paisaje abierto no se permitirá que los cerramientos limiten el campo visual, rompan la harmonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

Artículo 7
Características comunes a todos los cerramientos

1. Las vallas provisionales de solares y terrenos hasta que se edifiquen deberán ajustarse a las alineaciones de la edificación que determine el planeamiento y lo que señala el artículo 100 de las NN.SS de Valldemossa, CERRAMIENTOS, que transcrito dice:

> "Art. 100. CERRAMIENTOS.
> 1. Los cerramientos de obra maciza podrán ser, en las fachadas de parcela, de los siguientes materiales:
> a) De muro de piedra del lugar.
> b) De cualquier material que cumple con las condiciones resistivas necesarias, adosado a muro de masonería de veinte centímetros (20 cm.) de espesor mínimo.

2. La altura máxima de los cerramientos de obra maciza en fachada, en cualquier clase de suelo, será de uno coma veinte metros (1,20 m.) por encima de la cuota de la línea del terreno natural adyacente que sea mayor.

3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores y en caso de parcelas de suelo urbano o apto para urbanizar, las paredes medianeras y de fondo podrán ser de cualquier material que cumpla con las condiciones resistivas necesarias, revocado con cemento mallorquín hasta una altura de uno coma ochenta metros (1,80 m.).

4. Así mismo podrán utilizarse para el cerramiento y si es necesario complementarlo, verjas, rejilla, vallas de madera, vallas vegetales y otros materiales no macizos de uso tradicional hasta una altura total de dos metros (2 m.) explicados de la misma manera que en el apartado anterior, excepto en caso de vallas vegetales en que no se limita la altura.

Las verjas serán de hierro forjado o fundido pintadas de un color oscuro. La rejilla, que deberá ser tradicional, se sujetará con palos de madera o con barras metálicas pintadas de un color oscuro.

5. Las puertas de acceso cumplirán así mismo las anteriores condiciones de composición estética en el que le sean aplicables."

Artículo 8
Aceras

Las aceras deberán estar encintadas y con la base de la pavimentación realizada evitando los desniveles con las aceras existentes.

CAPÍTULO V
PROCEDIMIENTO

Artículo 9
Requerimiento y plazos

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/119/886341

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

Incoado el expediente, mediante Resolución de Alcaldía, se requerirá a los propietarios de solares para que procedan a la limpieza, a la construcción o, en el su caso, a la reposición del cerramiento. Los trabajos deberán 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 inicio.

Artículo 10
Incoación expediente sancionador

Una vez transcurrido el plazo otorgado al efecto para llevar a cabo la limpieza y/o cerramiento 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 11
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 cerramiento 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 12
Audiencia del interesado

Incoado el procedimiento de ejecución forzosa se notificará al interesado dándole audiencia por plazo de veinte días, tanto del propósito de utilizar esta facultad como del presupuesto correspondiente, con la finalidad que pueda formular las alegaciones en el plazo fijado.

Artículo 13
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 cerramiento del solar.
2. El decreto de Alcaldía, será inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de que pueda ser objeto de los recursos que correspondan.

Artículo 14
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 cerramiento, serán a cargo del obligado, en este caso del titular del solar.

CAPÍTULO VI
RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 15
Sanciones

1. Las acciones y/o omisiones que infringen la presente ordenanza generan responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de lo exigible en la vía penal, civil u 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 16
Infracciones leves

Son infracciones leves:

a. Cualquier incumplimiento de esta ordenanza y que no esté tipificado como falta grave o muy grave.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/119/886341

b. La comisión de alguna de las infracciones indicadas en el artículo 17, de esta ordenanza cuando, por su escasa cuantía o entidad, no merezcan la calificación de graves.

Artículo 17
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 suspendida, así como el incumplimiento de los condicionantes que en ella vengan impuestos.
b. Falsea u ocultar datos para la obtención de las autoritzaciones 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 el ejercicio 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 medioambiente o peligros para la salud de las personas.
e. La reincidencia, para la comisión en el plazo de un año, de dos infracciones leves de la misma naturaleza.

Artículo 18
Infracciones muy graves

Son infracciones muy graves:

a. La reincidencia, para 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 medioambiente o peligros graves para la salud de las personas.

Artículo 19
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 1.500 €
c. En el caso de infracciones muy graves:
Multa desde 1.501 € hasta 3.000 €

Artículo 20
Graduación de las sanciones

1. Las sanciones se impondrán atendiendo a las circunstancias del responsable, grado de culpa, reiteración, grado de participación, beneficio derivado de la actividad infractora, grado del daño al medioambiente 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 21
Procedimiento sancionador

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

El procedimiento sancionador es regirá por lo que establece el Decreto 14/1994, de 10 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 lo 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.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/119/886341

Artículo 22
Obligación de reponer, multas coercitivas y ejecución subsidiarias

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

El Alcalde,
Jaume Vila Mulet

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/119/886341