

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT D'ALAIOR

401***Aprovació definitiva de l'ordenança local reguladora de la conservació dels immobles i dels tancaments de solars***

EXP.: 1912/2012

Atès que durant el termini d'informació pública de l'Ordenança Reguladora de la conservació dels immobles i dels tancaments de solars aprovada inicialment per acord del Ple de l'Ajuntament de 7 de novembre de 2012, no s'han presentat reclamacions o suggeriments, l'esmentada ordenança s'entén definitivament aprovada, conforme allò que disposa l'article 49.c de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local i l'article 102, apartat d) de la Llei Autònoma 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

Contra aquest acord, que és definitiu en via administrativa, sols es pot interposar el recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma, en el termini de dos mesos comptadors a partir del dia següent al de la publicació d'aquest anunci en el BOIB.

Es publica el text íntegre de l'ordenança d'acord a l'art. 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril i art. 103.1 de la Llei Autònoma 20/2006, de 15 de desembre, la qual no entrarà en vigor fins que no hagi transcorregut el termini establert a l'art. 113 de la Llei Autònoma 20/2006, de 15 de desembre:

"ORDENANÇA LOCAL REGULADORA DE LA CONSERVACIÓ DELS IMMOBLES I DELS TANCAMENTS DE SOLARS

PREÀMBUL

L'espai públic municipal s'entén com un lloc d'ús, de relació i convivència entre persones. L'administració ha de garantir el bon estat de l'espai públic, garantir-ne la integritat i la neteja. Però també és cert que juntament amb els elements que formen part de l'espai públic, també formen part de la imatge del municipi l'espai privat, format pels seus edificis i parcel·les.

Aquesta Ordenança precisament pretén regular la necessària conservació d'aquests espais i garantir una bona imatge i conservació.

Capítol I

Tancaments de parcel·les i solars, i conservació d'immobles

Article 1

Els propietaris dels terrenys hauran de mantenir els solars i edificis en bon estat, en bones condicions de salubritat, i a tal efecte, les parcel·les hauran de quedar tancades, amb l'exigència d'estar lliures de runes, desratitzades i mantenir el bon ornament públic.

Article 2

Tots els edificis situats en via urbana han de mostrar la placa indicadora del número que els correspon al carrer o plaça en què l'immoble quedi ubicat.

Article 3

Les obres iniciades que per qualsevol circumstància quedin sense acabar, i per tant no habitables, hauran de presentar com a mínim un acabat complert de les façanes exteriors de l'edifici visibles des de la via pública, que inclogui arrebossat, pintat i col·locació de la fusteria exterior, tot això amb la finalitat d'evitar un perjudici estètic a la imatge de la població.

Aquesta exigència, fonamentada en criteris estètics, és extensible als tancaments de parcel·les d'obra provisionals, i el propietari o la propietària haurà d'executar el tancament de parcel·la o solar amb caràcter definitiu, segons els criteris establerts a l'efecte en aquesta Ordenança, fins i tot en els casos en què l'edifici no es conclougui interiorment i no sigui habitable, i evitar d'aquesta manera la permanència dels tancaments d'obra.

Article 4

És obligació dels propietaris dels immobles edificats netejar, arrebossar, emblanquinar o pintar i conservar en general en bon estat les façanes dels seus edificis, així com les parets mitgeres visibles des de la via pública.

Article 5

Tancament de parcel·la

El tancament de parcel·la tindrà la mateixa dignitat constructiva que les façanes dels edificis.



Com a norma general, els murs que es construeixin hauran de mantenir, en un tram de carrer, un caràcter compositiu unitari, especialment en el que fa referència a la seva alçada i forma, que s'hauran d'adaptar als ja existents.

Murs de separació en sòl urbà

Nucli tradicional Alaior

a) Edificis entre mitgeres:

1. Es recomana que els murs de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial siguin de pedra del país i segons tècniques tradicionals, encara que s'admeten els tancaments d'obra amb acabat arrebossat i pintat de color blanc o de la gamma de colors terra, fins a una alçada màxima d'un amb quaranta metres (1,40 m) sobre el punt de referència.

2. Entre parcel·les, així com en els murs interiors de parcel·la corresponents a diferents locals o habitatges, les separacions podran ser d'obra fins a una alçada màxima d'un coma noranta metres (1,90 m) en tots els punts del terreny, i es podran completar fins a dos coma quaranta metres (2,40 m) amb pantalla vegetal.

3. Si el terreny és inclinat, es permetrà que els tancaments entre parcel·les situats al nivell d'aquest puguin incrementar l'alçada de forma que en cap punt superin en més de cinquanta centímetres (50 cm) les alçades assenyalades en l'apartat anterior.

b) Edificació aïllada:

1. Es recomana que els murs de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial siguin de pedra del país i segons tècniques tradicionals, encara que s'admeten els tancaments d'obra amb acabat arrebossat i pintat, fins a una alçada màxima d'un amb quaranta metres (1,40 m) sobre el punt de referència.

2. Entre parcel·les, així com en els murs interiors de parcel·la corresponents a diferents locals o habitatges, les separacions podran ser d'obra fins a una alçada màxima d'un coma quaranta metres (1,40 m) en tots els punts del terreny, i es podran completar fins a dos coma quaranta metres (2,40 m) amb pantalla vegetal.

3. Si el terreny és inclinat, es permetrà que els tancaments entre parcel·les situats al nivell d'aquest puguin incrementar l'alçada de forma que en cap punt superin en més de cinquanta centímetres (50 cm) les alçades assenyalades en l'apartat anterior.

Nucli tradicional B

1. Els murs de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial seran de pedra del país i segons tècniques tradicionals, fins a una alçada màxima d'un amb quaranta metres (1,40 m) sobre el punt de referència.

2. Entre parcel·les, així com en els murs interiors de parcel·la corresponents a diferents locals o habitatges, les separacions seran de pedra del país i segons tècniques tradicionals de fins a una alçada màxima d'un coma quaranta metres (1,40 m) en tots els punts del terreny, i es podran completar fins a dos coma quaranta metres (2,40 m) amb pantalla vegetal.

3. Si el terreny és inclinat, es permetrà que els tancaments entre parcel·les situats al nivell d'aquest puguin incrementar l'alçada de forma que en cap punt superin en més de cinquanta centímetres (50 cm) les alçades assenyalades en l'apartat anterior.

4. En els nuclis de Calescoves i Son Vitamina s'admet per a la construcció de parets mitgeres el tancament d'obra revestit amb folre de pedra del país, a banda i banda de la paret.

Nucli turístic Cala en Porter

1. Es recomana que els murs de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial siguin de pedra del país i segons tècniques tradicionals, encara que s'admeten els tancaments d'obra, en qualsevol cas, amb acabat arrebossat i pintat en color blanc o en la gamma de colors terra, fins a una alçada màxima d'un amb quaranta metres (1,40 m) sobre el punt de referència.

2. Entre parcel·les, així com en els murs interiors de parcel·la corresponents a diferents locals o habitatges, es recomana la construcció de les separacions amb sistema de pedra del país i segons tècniques tradicionals, encara que s'admet una altra tècnica constructiva digna, fins a una alçada màxima d'un coma quaranta metres (1,40 m) en tots els punts del terreny, que es poden completar fins a dos coma quaranta metres (2,40 m) amb pantalla vegetal.

3. Si el terreny és inclinat, es permetrà que els tancaments entre parcel·les situats al nivell d'aquest puguin incrementar l'alçada de forma que en cap punt superin en més de cinquanta centímetres (50 cm) les alçades assenyalades en l'apartat anterior.





4. A les noves zones de creixement urbà, els murs de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial i parcel·les veïnes seran de pedra del país i segons tècniques tradicionals de fins a una alçada màxima d'un amb vint metres (1,20 m) sobre el punt de referència. I els tancaments que afronten amb parcel·les veïnes, podran incrementar l'alçada fins a dos coma vint metres (2,20 m) amb pantalla vegetal.

Nuclis turístics: Son Bou, Sant Jaume i Torre-solí Nou

1. Els murs de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial seran de pedra del país i segons tècniques tradicionals, fins a una alçada màxima d'un amb vint metres (1,20 m) sobre el punt de referència.

2. Entre parcel·les, així com en els murs interiors de parcel·la corresponents a diferents locals o habitatges, la construcció de les separacions serà amb sistema de pedra del país i segons tècniques tradicionals, fins a una alçada màxima d'un coma vint metres (1,20 m) en tots els punts del terreny, que es podran completar, amb acord previ dels propietaris afectats, fins a dos coma vint metres (2,20 m) amb proteccions diàfanes, tipus pantalla vegetal.

3. Si el terreny és inclinat, es permetrà que els tancaments entre parcel·les situats al nivell d'aquest puguin incrementar l'alçada de forma que en cap punt superin en més de cinquanta centímetres (50 cm) les alçades assenyalades en l'apartat anterior.

4. A les noves zones de creixement urbà, els murs de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial i parcel·les veïnes seran de pedra del país i segons tècniques tradicionals de fins a una alçada màxima d'un amb vint metres (1,20 m) sobre el punt de referència. I els tancaments que afronten amb parcel·les veïnes podran incrementar l'alçada fins a dos coma quaranta metres (2,20 m) amb pantalla vegetal.

Article 6

Tancament d'obres

1. En els solars o edificis on s'executin obres caldrà protegir tot el seu front per evitar perills per als vianants i el deteriorament de la via pública. Aquests tancaments han de ser d'obra o tanca metàl·lica opaca, es descarten les malles d'acer.

2. Aquest tancament mai podrà impedir el pas dels vianants a la via urbana, amb especial atenció a les persones amb mobilitat reduïda.

Capítol II

Règim sancionador

Article 7

Procediment sancionador i òrgan competent

1. El procediment sancionador que se substanciï a causa d'aquesta Ordenança es tramitarà d'acord amb el que estableix el Decret 14/1994, de 10 de febrer, que aprova el Reglament del procediment a seguir per l'Administració de la Comunitat Autònoma en l'exercici de la potestat sancionadora (BOCAIB núm. 21, de 17 de febrer de 1994).

2. L'òrgan competent per iniciar i dictar resolució és el titular de batlia, per atribució de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, article 21.1 n, excepte en els casos en què aquesta facultat s'hagi delegat en altres òrgans.

3. Sens perjudici de la tramitació d'un expedient sancionador per incompliment de les obligacions que estableix aquesta Ordenança, l'Ajuntament podrà iniciar la tramitació d'un expedient d'ordre d'execució per obligar el propietari o la propietària de l'immoble que es trobi en mal estat de conservació, insalubre, sense tancament de parcel·la/solar i altres circumstàncies que estableix aquesta Ordenança, a complir les seves obligacions, mitjançant el procediment establert en els articles 10 i següents de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística.

4. Si el propietari o la propietària compel·lit fa cas omís a la resolució per la qual es dicta ordre d'execució, l'Ajuntament executarà les obres requerides de forma subsidiària i a càrrec del propietari incomplidor, mitjançant el preceptiu procediment d'execució subsidiària, que es tramitarà en expedient a part, de conformitat amb el que estableix l'article 98 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú

Article 8

Responsabilitat

El propietari o la propietària de l'immoble, solar i/o parcel·la serà l'únic responsable del compliment d'aquesta Ordenança.

Article 9

Infraccions

L'incompliment d'aquesta Ordenança genera responsabilitat de naturalesa administrativa, sens perjudici d'allò exigible a la via penal, civil o d'un altre ordre en què puguin incorrer.

**Article 10****Classificació de les infraccions**

Cada incompliment del que s'estableix en els articles d'aquesta Ordenança suposarà una infracció per si mateixa, sens perjudici que la seva tramitació, per economia processal, pugui acumular-se en un mateix expedient.

De conformitat amb el que disposa el títol XI de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, les infraccions a la present Ordenança es classifiquen en lleus, greus i molt greus:

1. Són infraccions lleus les que suposin l'incompliment d'una obligació o deure establerts en un article concret.
2. Es consideraran infraccions greus el compliment reiterat d'una infracció lleu o l'incompliment simultani en un mateix immoble i/o solar de dues obligacions o deures establerts en aquesta Ordenança.
3. Es consideren infraccions molt greus el compliment reiterat d'una infracció greu o l'incompliment simultani en un mateix immoble i/o solar de tres o més obligacions o deures establerts en aquesta Ordenança.

Per classificar la infracció s'han de tenir en compte també les circumstàncies agreujants establertes en l'article següent, les quals podran ascendir la classificació inicial de la infracció lleu i greu en greu i molt greu, respectivament.

Article 11**Circumstàncies agreujants**

Són circumstàncies agreujants de les infraccions descrites en l'article anterior, les següents:

- La concurrència de risc sanitari.
- La perillositat objectiva de la circumstància del fet.
- La reincidència.

Article 12**Import de les sancions**

Les sancions lleus es sancionaran amb multa de 300 euros a 750 euros; les greus de 751 euros a 1.500 euros, i les molt greus de 1.501 euros a 3.000 euros, de conformitat amb el que estableix l'article 141 de la Llei 7/1985 reguladora de les bases del règim local.

Article 13**Prescripció**

1. Les infraccions molt greus prescriuran als tres anys, les greus als dos anys i les lleus als sis mesos; les sancions imposades per faltes molt greus prescriuran als tres anys, les imposades per faltes greus als dos anys i les imposades per faltes lleus a l'any.
2. El termini de prescripció de les infraccions comença a comptar des del dia en què la infracció s'hagi comès. Interromprà la prescripció la iniciació, amb coneixement de la persona interessada, del procediment sancionador, i es reprendrà el termini de prescripció si l'expedient sancionador està paralitzat més d'un mes per causa no imputable al presumpte responsable.
3. El termini de prescripció de les sancions començarà a comptar des de l'endemà del dia en què adquireixi fermesa la resolució per la qual s'imposa la sanció. Interromprà la prescripció la iniciació, coneixement de la persona interessada, del procediment d'execució, tornant a transcórrer el termini si aquell està paralitzat durant més d'un mes per causa no imputable a la persona infractora.

Article 14**Concurrència de sancions**

No es poden sancionar els fets que hagin estat sancionats penalment o administrativament, en els casos en què s'aprecii identitat de subjecte, fet i fonament.

Disposició final**Entrada en vigor**

Aquesta Ordenança entrarà a vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.
La qual cosa faig pública per a coneixement general.

Alaior, 9 de gener de 2013

La Batlessa

Misericordia Sugrañes Barenys