

ORDENANÇA DE CONSERVACIÓ D'EDIFICIS, ADEQUACIÓ DE SOLARS I TERRENYS I PREVENCIÓ D'INCENDIS

PREÀMBUL

Aquesta ordenança es dicta en virtut de les facultats concedides per l'article 84 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, en relació amb l'article 189.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i els articles 1 i 2 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

La present ordenança té com a objectiu regular les condicions de conservació, higiene, neteja i risc de prevenció d'incendis que són predicables als espais de titularitat privada en una societat moderna, tot regulant en quines situacions la Corporació pot exigir aquestes actuacions als seus titulars i les condicions en què aquests les han d'executar.

La gran extensió del nostre terme municipal, la complexitat urbanística i el nostre entorn natural, són aspectes que influeixen i justifiquen les condicions que es regulen en aquesta norma.

SECCIÓ I. PART GENERAL

Article 1. Aquesta ordenança té com a objecte regular el compliment del deure dels propietaris de mantenir en adequat estat de conservació els seus edificis i les infraestructures i espais annexos.

També n'és objecte el manteniment dels terrenys i solars en condicions de salubritat, higiene i ornat o decòrum públic i l'evitació en la mesura del possible del perill i risc d'incendi.

Amb aquesta finalitat es realitza una regulació global de tots els aspectes que afecten aquests deures, tant relativa a aquells espais que tinguin la condició de solar de conformitat amb normativa urbanística com dels espais qualificats com a terrenys per no complir la condició de solar.

Secció II. RESPECTE DELS EDIFICIS

Article 2. Es considerarà edifici tota obra o construcció on s'hi desenvolupi un ús urbanísticament regulat, sigui o no compatible amb la ordenació urbanística del sector on s'emplaci l'immoble.

Tots els propietaris d'edificis els han de mantenir en un adequat estat de conservació. Tanmateix han de mantenir la seguretat dels elements exteriors dels edificis que donin a la via pública o puguin afectar tercers.

Article 3. L'acreditació del compliment del deure dels propietaris de mantenir els seus edificis en els seus paraments exteriors es podrà dur a terme amb el contingut del llibre de l'edifici existent o de certificats emesos amb aquesta finalitat per part dels tècnics competents en la matèria. L'Ajuntament podrà exigir aquesta documentació.

Article 4

1. El procediment per a exigir el deure de conservació de les façanes exteriors i les cobertes de les edificacions o construccions es pot iniciar d'ofici o a instància de qualsevol persona que tingui coneixement del seu incompliment o entengui que existeix la possibilitat de risc per a la seguretat pública.

2. Els propietaris dels immobles també hauran de mantenir-los en condicions adequades de salubritat i higiene, de manera que no desprenguin males olors o puguin esdevenir un focus de proliferació de plagues que suposin un risc per la salut pública.

3. En cas de copropietat dels elements esmentats, la responsabilitat de manteniment i de neteja correspondrà solidàriament a tots els titulars.

Article 5. L'incompliment pel propietari de les seves obligacions de conservació facultarà l'Administració local per requerir-ne el compliment en el termini d'un mes.

Caldrà seguir, per aquesta finalitat, el procediment previst per a les ordres d'execució.

Pel cas que s'apreciïn circumstàncies de perillositat que justifiquin la seva execució amb la màxima urgència es podran adoptar les mesures cautelars pertinents.

L'ordre es realitzarà a càrrec de l'interessat. S'iniciarà el procediment previst als articles 98 i següents del Reglament d'activitats, obres i serveis dels ens locals, aprovat per Decret 179/95, de 13 de juny, en relació amb els arts. 189 i següents del Decret Legislatiu 1/2005, que aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i 253 i següents del Decret 305/2006, que aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Pel cas que les referides normes siguin derogades, substituïdes o modificades, la nova normativa també resultarà d'aplicació directa.

Article 6. L'interessat podrà acreditar el compliment de l'ordre municipal amb l'aportació d'algun dels documents ressenyats a l'article 3.

Article 7. Pel cas que de la inspecció municipal derivi la necessitat de fer obres de conservació i seguretat, els propietaris les hauran de realitzar en els terminis fixats en l'ordre d'execució remesa. Un cop realitzada s'haurà d'acreditar amb el corresponent certificat final d'obres emès pel tècnic director o per visita in situ realitzada pels tècnics municipals, que podran requerir informes tècnics complementaris de l'actuació realitzada per l'administrat.

Article 8. En cas d'incompliment s'incoarà el procediment d'execució forçosa que procedeixi d'acord amb allò establert a la normativa d'aplicació. Tot això amb independència del procediment sancionador que es pugui incoar, si escau, d'acord amb la normativa sectorial vigent (incendis, salut, urbanística o d'altres que siguin d'aplicació) o d'acord amb la present ordenança.

Secció III. DE LES VORERES

Article 9. Tots els solars edificats o no que es trobin ubicats en sòl urbà hauran de tenir pavimentada amb panots, la vorera i disposar de la corresponent vorada.

Article 10. Normes de construcció de les voreres

1. La construcció de la vorera necessitarà de la corresponent llicència municipal d'obres.
2. Amb caràcter general les normes de construcció de les voreres seran les següents:
 - a) El panot i la vorada a emprar dins l'àmbit de la vila serà aquell que els serveis tècnics municipals determinaran de conformitat amb els que majoritàriament es trobin en el lloc on s'emplaci l'immoble.
 - b) El pendent màxim de les voreres serà entre l'1 i el 2 %.
 - b) Si les obres d'adequació a la vorera es troben vinculades a una sol·licitud de llicència de qual caldrà complir amb les condicions específiques previstes per l'ordenança que reguli aquestes autoritzacions.

3. No obstant, en supòsits determinats i específics, l'Ajuntament, previ informe raonat i justificat dels Serveis Tècnics, podrà modificar els criteris generals amb el procediment administratiu que correspongui.

Secció IV. DE LES TANQUES

Article 11. Per tancat del solar s'ha d'entendre l'obra exterior de nova planta, de caràcter no permanent, i limitada al simple tancament físic del solar.

Article 12. Els propietaris de solars, per raons de salubritat i ornament públic, hauran de mantenir-los tancats mentre no es practiquin obres de nova construcció.

Article 13. La tanca del terreny ha de ser d'un material opac d'entre 1,80 m i fins a 2 metres. Aquest material haurà d'estar en bones condicions i instal·lat o construït de manera que no afecti al via pública o als usuaris de la mateixa, els posi en circumstàncies de perill o envaeixi l'espai públic.

Aquesta tanca serà exigible allà on el Pla general no reguli un altre tipus de tanca i no serà exigible en sòl no urbanitzable.

Article 14. El tancat de solars es considera una obra menor, i resulta preceptiu demanar-ne i obtenir prèviament la llicència municipal. L'Ajuntament posarà a disposició del ciutadà models de sol·licitud amb aquest objecte.

Article 15

1. L'alcalde, d'ofici o a instància de part, podrà ordenar l'execució del tancat d'un solar i n'indicarà a la resolució els requisits i el termini d'execució, un cop els serveis tècnics hagin emès informe i s'hagi atorgat tràmit d'audiència al propietari.

2. L'ordre d'execució suposa la concessió de la llicència per a realitzar l'activitat ordenada.

3. Un cop transcorregut el termini concedit sense que s'hagin dut a terme les obres es procedirà d'acord amb el procediment previst per les ordres d'execució.

4. Pel cas d'incompliment es podran imposar multes coercitives en els termes de la Llei i el reglament d'urbanisme o norma que els substitueixi, o l'execució subsidiària.

Secció V. DE LA NETEJA DELS ESPAIS PRIVATS

Article 16

1. Correspon als particulars i als propietaris la neteja dels passatges particulars, els patis interiors d'illes i cases, els solars, les parcel·les i les zones verdes particulars, les galeries comercials i la resta d'espais similars quina titularitat sigui privada.
2. En cas de copropietat dels elements esmentats, la responsabilitat de netejar correspondrà solidàriament a tots els titulars.
3. L'Ajuntament exercirà el control i la inspecció de l'estat de neteja dels espais de titularitat privada exposats al punt primer d'aquest precepte i podrà obligar coactivament a netejar-los a la persona responsable, sens perjudici d'incoar el respectiu expedient sancionador.
4. Els productes generats per l'escombrada i neteja dels elements esmentats a l'apartat 1 de l'article anterior no podran, en cap cas, ésser abandonats al carrer, sinó que s'hauran de recollir adequadament tal i com preveu l'ordenança de policia i bon govern i resta de normes que resultessin aplicables.

Article 17. L'Ajuntament realitzarà la inspecció de les parcel·les, les obres i les instal·lacions del seu terme municipal mitjançant els Serveis Tècnics o de Medi Ambient i Salut amb la finalitat de comprovar el compliment de les condicions exigibles.

Article 18. Els propietaris dels solars i terrenys hauran de mantenir-los nets, en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, i els és prohibit de tenir-hi, llençar o emmagatzemar deixalles, residus sòlids o líquids, materials de desús o runes, o qualsevol altre material o substància que pugui produir males olors o servir de focus d'atracció de plagues.

Article 19

1. Els propietaris dels solars hauran de mantenir-los lliures de vegetació baixa i arbustiva, amb els arbres podats i aclarits, de manera que no existeixi continuïtat horitzontal entre els arbres ni vertical entre els arbres i els arbustos.
2. Així mateix el solar haurà de quedar net de vegetació seca, morta o de restes vegetals i de qualsevol element que pugui ser responsable de l'inici o de la propagació d'un incendi.

3. La neteja d'aquests espais s'ha de realitzar amb mitjans que mantinguin la capa vegetal. Queda prohibit efectuar la neteja dels solars amb mitjans mecànics que produeixin el decapatge o la destrucció total de la capa vegetal existent.

4. En cas de tractar-se de solars situats en zones de molt pendent, caldrà realitzar els treballs garantint l'estabilitat del sòl.

5. Tots els treballs de neteja que suposin tractament de la vegetació s'hauran de realitzar fora del període d'alt risc d'incendi; per tant, no es podran realitzar entre el 15 de juny i el 15 de setembre de cada anualitat.

Article 20. La tallada d'arbrat es considera una obra menor i resulta preceptiu demanar-ne i obtenir prèviament la llicència municipal. L'Ajuntament posarà a disposició del ciutadà models de sol·licitud amb aquest objecte. Tot i així, l'emissió d'una ordre d'execució suposa la concessió de la llicència per a realitzar l'activitat ordenada

Article 21. Quan el domini directe d'un solar pertanyi a una persona i el domini útil a una altre, l'obligació recaurà sobre la qui en tingui el domini útil. El propietari resultarà responsable subsidiari.

Article 22. El procediment per tal de requerir a l'administrat que compleixi amb les seves obligacions consistirà en els procediments d'ordre d'execució i expedient sancionador.

En cas de realitzar conjuntament l'expedient sancionador amb l'ordre de neteja de l'espai la sanció que s'imposi a l'administrat haurà de portar aparellada l'obligació de netejar l'espai i deixar-lo en condicions de salubritat, despeses que correran a càrrec de l'administrat.

Article 23

1. Podran ésser utilitzats si s'escau, els procediments d'execució forçosa legalment previstos. En especial, es podrà utilitzar el sistema de multes coercitives previst pel Decret Legislatiu 1/2005, que aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme o norma que el substitueixi.

2. Pel cas que les multes coercitives o les que s'imposin en concepte de sanció no es recaptin voluntàriament passaran a recaptació executiva en els termes previstos per la normativa tributària.

Secció VI. RÈGIM SANCIONADOR

Article 24

1. Les infraccions seran sancionades per l'òrgan competent amb multa en els termes previstos en el present títol, llevat que els actes realitzats o omissions, en el seu cas, constitueixin conductes tipificades com a infraccions a allò que es disposa en la Llei reguladora dels residus de Catalunya, a la normativa urbanística, o a qualsevol altra disposició d'específica aplicació, la qual cosa suposaria poder sancionar d'acord amb la normativa corresponent, dins dels límits, pel que fa a quanties de multes, establerts en els articulats respectius, i amb seguiment del procediment previst en cada cas.

Les circumstàncies següents es tindran en compte per tal de graduar les infraccions i per tal d'establir la quantia de les multes serà el de la Llei 30/1992 de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i el del Decret Legislatiu 1/2005, que aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

2. Sense perjudici de la multa corresponent, els agents de l'autoritat o tècnics municipals que intervinguin informaran de l'actuació objecte d'eventual infracció. Es podran adoptar per resolució d'alcaldia les mesures cautelars necessàries, sempre justificadament.

3. Es considerarà com a atenuant la circumstància que l'infractor repari les deficiències comprovades o els danys causats en el termini que en cada cas assenyali l'òrgan competent. En aquests casos s'atenuarà la quantia de la sanció pecuniària en un 25%.

4. Les sancions previstes en aquesta ordenança s'aplicaran sense perjudici de l'exercici de les accions civils i penals que escaigui emprendre en cada cas en defensa del béns públics.

5. Quan el compliment de les disposicions d'aquesta ordenança suposin infraccions de normes de rang superior s'incoarà el corresponent expedient sancionador i s'aplicaran les sancions d'acord amb la legislació vigent en cada matèria.

Article 25

1. Seran responsables de les infraccions:

- a) Els titulars de les llicències municipals, siguin persones físiques o jurídiques.
- b) Els explotadors del negoci, igualment persones físiques o jurídiques. En el cas que no coincidissin amb el titular de la llicència, la responsabilitat s'entendrà solidària.
- c) Els autors materials de les infraccions, per acció o per omissió.

2. La responsabilitat administrativa per les infraccions a què fa referència la present ordenança serà independent de la responsabilitat civil, penal o d'altre que, si escau, pugui ser exigida als interessats.

Article 26. Les infraccions a què fa referència la present ordenança prescriuran en els terminis que es preveu legalment per la normativa de règim local.

Article 27

1. Les infraccions d'aquesta ordenança podran ser considerades lleus, greus o molt greus.
2. Les infraccions lleus es sancionaran des de 60 € fins a 180 €.
3. Les infraccions greus es sancionaran des de 180,01 € fins a 450 €.
4. Les infraccions molt greus es sancionaran des de 450,01 € fins a 1.200 €.

Article 28. Les infraccions en matèria de decòrum, tancament i seguretat en les edificacions:

a) Seran considerades lleus:

- realitzar parcialment els requeriments de seguretat, conservació o decòrum, quan suposi no realitzar menys d'un quinze per cent de les actuacions requerides, tant si deriven d'un expedient sancionador com d'un expedient d'ordre d'execució.

b) Seran considerades greus:

- negar o impedir la inspecció municipal, sempre que el tècnic municipal ho constati per escrit.
- realitzar parcialment els requeriments de seguretat, conservació o decòrum, quan suposi no realitzar entre un quinze i un cinquanta per cent de les actuacions requerides, tant si deriven d'un expedient sancionador com d'un expedient d'ordre d'execució.
- no aportar el certificat tècnic complementari que s'exigeixi per la Corporació.

c) Seran considerades molt greus:

- realitzar parcialment realitzar parcialment els requeriments de seguretat, conservació o decòrum, quan suposi no realitzar més de la meitat de les actuacions requerides, tant si deriven d'un expedient sancionador com d'un expedient d'ordre d'execució.

Article 30

1. Seran considerades infraccions en matèria de neteja, manteniment, decòrum, seguretat, salut i perill d'incendi en matèria de terrenys i solars, les que es fixen al punt 3 del present article.

2. En aquests casos, es realitzarà preferentment un expedient sancionador amb obligació de realitzar la neteja, conservació o decòrum de la finca de referència, en els termes de l'informe tècnic municipal. També es podran exigir documentació o informes complementaris per tal de fixar o fer seguiment de les actuacions que es requereixin executar.

3. Es consideraran infraccions:

a) Infraccions lleus:

- en el cas que es requereixi documentació per tal de fixar les actuacions o per tal de fer seguiment de les mateixes, serà infracció no aportar aquesta documentació.
- tot aquell acte que impliqui vulnerar els termes de la present ordenança i que no estigui previst com a infracció greu o molt greu.
- realitzar parcialment els requeriments quan suposi no realitzar menys d'un quinze per cent de les actuacions requerides.

c) Infraccions greus:

- realitzar parcialment els requeriments quan suposi no realitzar entre un quinze i un cinquanta per cent de les actuacions requerides.
- Impedir els treballs de neteja.
- Oposar resistència o impedir l'actuació inspectora.
- Reincidir en dues o més infraccions lleus amb caràcter ferm en el termini de divuit mesos.

d) Infraccions molt greus:

- realitzar parcialment els requeriments quan suposi no realitzar més d'un cinquanta per cent de les actuacions requerides.

4. Pel cas que no es realitzin els actes requerits es podran realitzar aquells actes d'execució forçosa necessaris per aconseguir la finalitat prevista per aquesta ordenança.

5. També es podrà incoar un expedient sancionador en base a les infraccions previstes a l'article 28 pel cas que no es compleixi degudament el requeriment aparellat a la sanció.

6. Aquest règim sancionador es troba supeditat al major rang de la Llei 5/2003 de prevenció d'incendis o norma que el substitueixi, i en especial a la classificació d'infraccions prevista per l'art. 9 i les sancions fixades per l'art. 11 de la referida Llei.

Article 31. Les infraccions a què es refereix aquesta Ordenança es sancionaran d'acord amb el procediment que estableix la Llei i amb el règim sancionador que es preveu en aquesta ordenança.

Article 32

1. En relació al règim sancionador i al règim de multes coercitives establerts en aquesta ordenança, es consideren espais amb major risc d'incendi les incloses en la zona 1 de l'apartat següent, tot considerant-les les més properes a muntanya i, per tant, més allunyades del centre urbà. La zona 2 estarà constituïda per aquelles zones amb risc mitjà i la zona 3 amb risc baix.

2. La zona 1 està constituïda per les urbanitzacions de més risc i més properes a massa forestal:

- Torre vella
- Torre Gran (+Mas Moreu+Santa Caterina)
- Torre Moratxa (+Roca Maura)
- La Bolleria.

La zona 2 està constituïda per les urbanitzacions amb risc mitjà:

- Montgó
- Nucli de Sobrestany
- Les Dunes
- Torroella
- L'Estartit.

La zona 3 està constituïda per la resta de zones del terme municipal:

- Griells
- Pletera
- Mas Pinell
- La Gola
- Mas Marquès.

Podrà ser aplicada una major sanció, a efectes de graduar les sancions a imposar, en aquelles zones amb major risc d'incendi.

Disposició final. Aquesta ordenança entrarà en vigor en el termini expressat per l'art. 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

CRITERIS DE GRADUACIÓ DE SANCIONS I MULTES COERCITIVES

A) Quadre identificatiu de graus

	SUPERFÍCIE			VOLUM RESTES VEGETALS			VOLUM ALTRES RESTES (residus, deixalles,...)		
	>100 m2	Entre 100 i 300 m2	< 300 m2	>5 m3	Entre 5 m3 i 12 m3	< 12 m3	>5 m3	Entre 5 m3 i 12 m3	< 12 m3
ZONA 1	2 graus	3 graus	Màxim	2 graus	3 graus	Màxim	2 graus	3 graus	Màxim
ZONA 2	1 grau	2 graus	3 graus	1 grau	2 graus	3 graus	1 grau	2 graus	3 graus
ZONA 3	Mínim	0,5 grau	1 grau	Mínim	0,5 grau	1 grau	Mínim	0,5 grau	1 grau

B) Pel cas que coexisteixin en una sola finca diverses situacions de les relatives a superfície i volum esmentades, procedirà:

Si coexisteixen dues situacions.....	s'aplicarà la suma dels graus previstos per cada situació de les expressades al quadre identificatiu de graus
Si coexisteixen tres situacions	s'aplicarà la suma dels graus previstos per cada situació segons el quadre identificatiu de graus, i s'hi sumarà un grau
	Quan el resultat sigui 3,5 o més graus simplement s'aplicarà el màxim previst per la sanció/multa coercitiva
	Quan el resultat sigui un grau decimal no previst s'aplicarà el grau sencer proper que sigui més greu

C) Quantificació de graus

Mínim execució subsidiària 120 €				
	Augment *	SANCIONS	Augment **	Execució forçosa
Mínim	0 €		0 €	
0,5 graus	20 €	Lleus	90 €	1a Multa C.
	35 €	Greus	120 €	1a Multa C.
	90 €	Molt greus	250 €	1a Multa C.
1 grau	35 €	Lleus	180 €	2a Multa C.
	60 €	Greus	240 €	2a Multa C.
	180 €	Molt greus	500 €	2a Multa C.
2 graus	50 €	Lleus	270 €	3a Multa C.
	120 €	Greus	360 €	3a Multa C.
	300 €	Molt greus	750 €	3a Multa C.
3 graus	70 €	Lleus	360 €	4a Multa C.
	210 €	Greus	480 €	4a Multa C.
	600 €	Molt greus	775 €	4a Multa C.
Màxim	Màxim previst		Màxim previst	

* Augment en euros de l'import de la sanció
 ** Augment en euros de l'import de la multa coercitiva que pertoqui

D) Aquests criteris s'aplicaran sens perjudici d'altres criteris de graduació previstos a l'ordenança