



Ajuntament de Cubelles
Regidoria d'urbanisme, planejament
i medi ambient

**ORDENANÇA ESPECIAL REGULADORA DEL DEURE LEGAL
D'ÚS, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DE TERRENYS,
CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS**

Rev.	Data	Aprovació	Motiu del canvi
2	2004-06-21	PLE	APROVACIÓ DEFINITIVA
1	2004-03-15	PLE	APROVACIÓ INICIAL

La secretària

Carme López-Feliu i Font

Vist i plau
L'alcalde president,

Josep Marcillas i Massuet



**ORDENANÇA ESPECIAL REGULADORA DEL DEURE LEGAL
D'ÚS, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DE TERRENYS,
CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS**

ÍNDEX

<u>Paràgraf</u>	<u>Títol</u>	<u>Pàgina</u>
	Preàmbul	3
1r.	Objecte i àmbit	3
2n.	Fet imposable	3
3r.	Supòsit de no subjecció	3
4r.	Concepte de tancat de solar	4
5è.	Interpretació	4
6è.	Exercici inspeccions	4
7è.	Prohibició d'embrutar terrenys	4
8è.	Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació	4
9è.	Procediment i ordres d'execució	5
10è.	Deures dels propietaris	5
11è.	Característiques dels tancaments	5
12è.	Procediment i ordres d'execució	6
13è.	Condicions exteriors dels immobles	6
14è.	Obligacions propietaris dels immobles	6
15è.	Instal·lacions externes dels immobles	7
16è.	Classificació de les infraccions	7
17è.	Quantia i graduació de les sancions	8
18è.	Òrgan competent	8
19è.	Procediment sancionador	8
	Disposició transitòria	8
	Disposició final	9



ORDENANÇA ESPECIAL REGULADORA DEL DEURE LEGAL D'ÚS, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DE TERRENYS, CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS

PREÀMBUL. Habilitació legal i competència.

L'article 8 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMC d'ara endavant), atribueix als ens locals territorials, en l'àmbit de llurs competències i en els termes establerts per la legislació de règim local la potestat reglamentària. Paral·lelament, la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LBRL d'ara endavant), 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.

Finalment, l'article 14 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LUC d'ara endavant), atorga als Ajuntaments les competències urbanístiques que sent de caire local no hagin estat expressament atribuïdes per aquesta Llei.

En l'exercici d'aquesta delegació i d'acord amb l'habilitació i competència que ostenta aquest Ajuntament, s'ha redactat la present ordenança, que consta de 19 articles i es sistematitza en cinc Capítols, una Disposició Transitòria i una Disposició Final.

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i àmbit.

1. Aquesta ordenança té com a objecte regular, dins el terme municipal de Cubelles: el deure legal d'ús, conservació i rehabilitació de terrenys, construccions i instal·lacions de propietat pública o privada, així com la facultat d'inspecció i d'execució subsidiària, d'acord amb el que preveu l'article 189.1 de la LUC i la legislació sectorial d'aplicació.
2. Estan incloses dintre d'aquest deures descrita a l'apartat anterior el de conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.
3. Tots els ciutadans i ciutadanes són obligats a acomplir les disposicions en matèria de neteja, conservació i rehabilitació.
4. L'autoritat municipal ha d'ordenar, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions a que és refereix l'apartat 1.

Article 2. Naturalesa.

La naturalesa de l'Ordenança serà de construcció o de "polícia urbana" donat a que es refereix bàsicament a aspectes sanitaris, de seguretat i purament tècnics. Aquesta no estarà lligada a unes directrius de planejament concret, i podrà subsistir amb vida pròpia al marge dels plans.

Article 3. Concepte de solar.

A l'efecte d'aquesta Ordenança es consideren solars:



ORDENANÇA ESPECIAL REGULADORA DEL DEURE LEGAL D'ÚS, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DE TERRENYS, CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS

- a) Els terrenys classificats coma a sòl urbà aptes per a l'edificació de conformitat amb el que disposa l'article 29 de la LUC.
- b) Les parcel·les no utilitzables que per tenir una extensió reduïda, una forma irregular o per l'emplaçament no siguin susceptibles d'ús.

Article 4. Concepte de tancat de solar.

S'ha d'entendre per tancat del solar l'obra exterior de nova planta, de naturalesa permanent o no, que es limita al simple físic del solar. El tancat de solar té la consideració d'obra menor i està subjecte a llicència prèvia.

Article 5. Interpretació.

Aquesta Ordenança s'ha d'interpretar segons el sentit propi de les seves paraules i, en relació al context, sempre d'acord amb les disposicions de la legislació urbanística i de règim local, així com la normativa sectorial vigent.

CAPÍTOL II. SOBRE ELS DEURES D'ÚS, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ

Article 6. Exercici de les inspeccions.

- 1. L'alcalde o l'alcaldeessa exercirà la inspecció de les parcel·les, les obres i les instal·lacions del terme municipal per comprovar el compliment de les condicions exigibles.
- 2. L'exercici d'inspeccions podrà ser realitzat pels serveis tècnics municipals i agents municipals per delegació de l'alcalde o l'alcaldeessa.

Article 7. Prohibició d'embrutar terrenys públics o privats.

Queda prohibit llençar deixalles, runes o residus sòlids als solars i als espais lliures de propietat pública o privada. Als responsables d'aquestes accions se'ls podrà imposar una multa o sanció administrativa pel valor de reparació del dany, quan així es trobi recollit pel marc jurídic vigent de forma expressa o quan la magnitud de l'acció així ho requereixi.

Article 8. Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació.

- 1. Els propietaris de tota mena de terrenys, solars, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació, mantenir-los lliures de deixalles, de residus sòlids urbans o runes, d'herbes i de vegetació i en les condicions adequades d'higiene, de salubritat, de seguretat i decòrum públic.
- 2. La prescripció anterior inclou l'exigència de desratitzar, desinsectar i desinfectar els solars, immobles i/o terrenys.
- 3. De la mateixa manera aquests propietaris queden obligats a mantenir els solars, terrenys i construccions o instal·lacions nets i controlats, conforme als principis de seguretat, salubritat i higiene, respecte a la vegetació, flora i fauna que en ells pugui créixer i respecte a les aigües o bassals que en ells s'hi puguin estancar.



ORDENANÇA ESPECIAL REGULADORA DEL DEURE LEGAL D'ÚS, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DE TERRENYS, CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS

Article 9. Procediment i ordres d'execució.

1. L'Ajuntament ha d'ordenar, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres i/o treballs necessaris per a conservar les condicions a que es refereix l'article 8.1.
2. Previ informe dels serveis tècnics municipals, s'iniciarà el procediment atorgant un període d'audiència al propietari o propietaris del terrenys, solar, construcció o instal·lació, així com a les persones que tinguin la condició d'interessades.
3. Un cop conclòs el període d'informació pública, s'incoarà si s'escau, ordre d'execució que assenyali les deficiències existents i ordenarà les mesures necessàries per solucionar-les, fixant un termini per a la seva d'execució. Les ordres d'execució s'han d'ajustar a la normativa local, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa.
4. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència l'apartat 3 habilita l'administració per a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents, sense perjudici de la incoació del corresponent procediment sancionador, si s'escau:
 - a) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 217.2 de la LUC, que es pot reiterar fins que es compleixi l'obligació de conservació.
 - b) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada, a través del procediment d'execució previst a la Llei 30 /1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú (LRJPAC d'ara endavant).
 - c) En el supòsit de solars no edificats, la inclusió de la finca en el registre municipal de solars sense edificar, als efectes que estableixen l'article 171 i concordants de la LUC.
5. Si s'apreciés greu perill immediat per a les persones o pels béns, que s'haurà de justificar en l'expedient, l'execució subsidiària pertinent podrà executar-se, un cop transcorregut el termini de la primera ordre.

CAPÍTOL III. SOBRE EL TANCAT DE SOLARS

Article 10. Deures dels propietaris.

1. Els propietaris de solars, descrits en l'article 3 d'aquesta Ordenança, els hauran de mantenir tancats, mentre no es realitzin obres de nova construcció, per motius de seguretat, salubritat i ornat públic.
2. L'obligació de tancar es pot estendre a terrenys i finques rústiques, per raons de seguretat, higiene i ornat públic.

Article 11. Característiques dels tancaments.

1. Els tancaments de terrenys hauran de tenir les característiques i tipologia d'acord amb allò senyalat als respectius articles i referits als tancaments de solar d'acord amb la classificació urbanística dels sectors del vigent Pla General d'Ordenació Municipal de Cubelles (PGOM d'ara endavant) i hauran de seguir les alineacions a vial previstes pel sòl destinat a edificació privada i la via pública, el límit a partir del qual es podran aixecar les



ORDENANÇA ESPECIAL REGULADORA DEL DEURE LEGAL D'ÚS, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DE TERRENYS, CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS

construccions. L'alçada màxima permesa del tancat serà de 1.80m. En els casos d'edificació aïllada el tancament es realitzarà d'acord amb allò previst a l'article 82 del PGOM.

2. Els tancaments es podran executar per mitjà de qualsevol mena de material sempre que no constitueixi un perill per a la seguretat dels veïns, tal com filferro d'espí, vidres en coronament, etc. i d'altres anàlegs. Tot i això, d'acord amb el que disposa aquesta ordenança i complementàriament, es determini per part de l'Ajuntament.
3. Els tancaments que es realitzin en sòl urbà i en sòl urbanitzable obligatòriament al procedir al tancament de la parcel·la s'haurà d'executar la vorera corresponent, amb materials adients que especificarà l'Ajuntament a la concessió de la llicència.
4. L'incompliment dels anteriors preceptes facultarà a l'Ajuntament a realitzar el tancament per via executiva amb càrrec a l'obligat, a través del procediment d'execució subsidiària previst en la LRJPAC.

Article 12. Procediment i ordres d'execució.

1. L'Ajuntament d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, ordenarà, previ informe dels serveis tècnics municipals i el corresponent tràmit d'audiència, l'execució del tancat de solar, indicant en la resolució els requisits i termini d'execució.
2. L'ordre d'execució suposa la concessió de la llicència per realitzar l'activitat ordenada.
3. Un cop esgotat el termini concedit, sense que s'hagin realitzat les obres, es procedirà d'acord amb el que preveu l'article 9.4 d'aquesta Ordenança.

CAPÍTOL IV. SOBRE LA NETEJA I EL MANTENIMENT DELS ELEMENTS I LES PARTS EXTERIORS DELS IMMOBLES

Article 13. Condicions exteriors dels immobles.

1. Els propietaris d'immobles i instal·lacions o, subsidiàriament, els usuaris han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació, mantenir-los en les condicions adequades de seguretat, de neteja i de decòrum públic.
2. Es prohibeix tenir a la vista del públic, a les obertures de les cases i a les baranes exteriors de les terrasses roba estesa i qualsevol altra mena d'objecte que sigui contrari a l'estètica de la via pública.

Article 14. Obligacions propietaris dels immobles.

1. Els propietaris d'edificis, de finques, d'habitatges i d'establiments tenen l'obligació de mantenir en les condicions a que es refereix l'article anterior les façanes, els rètols de numeració dels immobles, les mitgeres descobertes i, en general, totes les parts externes dels immobles que siguin visibles des de la via pública.
2. En tot el que es refereix a l'apartat precedent, els propietaris han de fer els treballs de manteniment, neteja, arrebossat, pintura i/o revestiment, quan per motius d'ornament públic



ORDENANÇA ESPECIAL REGULADORA DEL DEURE LEGAL D'ÚS, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DE TERRENYS, CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS

sigui necessari i ho ordeni l'autoritat municipal, després que els serveis municipals competents hagin fet un informe previ.

3. Els propietaris tenen igualment l'obligació de mantenir les condicions assenyalades a l'article anterior xemeneies, dipòsits, celoberts, conduccions d'aigua i de gas, desguassos, parallamps, antenes de televisió i qualsevol altra instal·lació complementària dels immobles.
4. Els propietaris també tenen l'obligació de disposar correctament del número de policia del carrer, que facilita l'oficina municipal del cadastre.
5. L'Ajuntament, en els supòsits recollits als apartats precedents i després del tràmit d'audiència prèvia als interessats, els ha de requerir a fi que, en el termini que s'assenyali, duuguin a terme les obres o les operacions necessàries.
6. L'incompliment d'allò ordenat determinarà immediatament l'aplicació de les mesures d'execució forçosa previstes a l'article 9.4 d'aquesta ordenança.
7. Quan les circumstàncies ho aconsellin i per obtenir millores d'interès general, l'Ajuntament pot efectuar les obres i les operacions de conservació i de neteja a què es refereix aquest article, i s'ha d'imputar el cost als propietaris dels edificis, si aquest s'adequa al deure de conservació que els correspon, o l'ha de carregar als fons municipals, quan el superin.

Article 15. Instal·lacions externes dels immobles.

1. A l'exterior del volum edificat dels immobles únicament s'admetrà la instal·lació d'una antena o equip terminal (parabòlica, convencional per a la captació d'ones electromagnètiques o altres) per cada edifici i per cada funció no susceptible tecnològicament d'integració amb d'altres en una mateixa antena. Caldrà adoptar en el moment de la instal·lació les mesures adients per impedir la producció de danys no imprescindibles sobre els elements comuns del edificis.
2. Quan la instal·lació d'antenes tingui lloc a la coberta dels edificis, caldrà triar la ubicació que, essent compatible amb la seva funció, millor les amagui de ser vistes des de la via i espais públics.
3. Als immobles d'obra de nova construcció no es podran instal·lar antenes de cap mena a les obertures, finestres, balconades, façanes i paraments perimetrals dels edificis, tret que d'acord amb la normativa urbanística vigent sigui possible protegir-les de ser vistes des de qualsevol via o espai d'us públic o caràcter comunitari, mitjançant els elements constructius permanents adients.

CAPÍTOL V. INFRACCIONS I SANCIONS

Article 16. Classificació de les infraccions.

1. Són infraccions urbanístiques totes les accions o les omissions tipificades com a tal per la LUC.



ORDENANÇA ESPECIAL REGULADORA DEL DEURE LEGAL D'ÚS, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DE TERRENYS, CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS

2. Constitueix infracció urbanística greus d'acord amb allò que estableix l'article 206.d) de la LUC l'incompliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions, edificacions, rètols i instal·lacions en general, en condició de seguretat.
3. Constitueix infracció urbanística lleus d'acord amb allò que estableix l'article 207.d) de la LUC l'incompliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions, edificacions, rètols i instal·lacions en general, en condicions de salubritat i decòrum públic.

Article 17. Quantia i graduació de les sancions.

1. Les infraccions urbanístiques greus se sancionen amb una multa de 3.001 € a 30.000 €, d'acord amb l'article 211.2 de la LUC.
2. Les infraccions urbanístiques lleus se sancionen amb una multa de 300 € a 3.001 €, d'acord amb l'article 211.1 de la LUC.
3. Per tal de graduar les sancions que s'han d'aplicar, a més dels criteris inclosos a la LUC i al reglament que la desenvolupa, així com els principis reguladors de la potestat sancionadora, cal atendre la gravetat amb què la infracció afecta els béns i els interessos protegits per l'ordenament urbanístic, la gravetat del risc creat, el grau de culpabilitat dels infractors, l'entitat econòmica dels fets constitutius de la infracció i la viabilitat de la legalització de la infracció comesa.

Article 18. Òrgan competent.

L'òrgan competent per a la resolució del procediment sancionador és l'alcalde o alcaldessa, d'acord amb el que disposa l'article 214.a) de la LUC, l'article 21.1.k) de la LBRL i l'article 53.1.t) del TRLMC. Sense perjudici de delegació en els termes establerts per la normativa de règim local i d'acord amb allò que estableix l'article 12 de la LRJPAC.

Article 19. Procediment sancionador.

La potestat sancionadora s'executarà mitjançant el procediment establert en el Decret 278/1993, de 9 de novembre, sobre procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

En relació a l'atorgament de llicència establert a l'article 4 de la present Ordenança, s'estableix una subvenció del 100% de l'import de la taxa corresponent fins el 31 de desembre de 2004.



ORDENANÇA ESPECIAL REGULADORA DEL DEURE LEGAL D'ÚS, CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DE TERRENYS, CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta ordenança entrarà en vigor el dia de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província, i començarà a aplicar-se a un cop transcorregut el termini previst a l'article 65.2 de la LBRL. El seu període de vigència es mantindrà fins que s'esdevingui la seva modificació o derogació.