



**ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONSERVACIÓ,
NETEJA I TANCAMENT DE SOLARS I TERRENYS
AL MUNICIPI DE MALGRAT DE MAR**

PREÀMBUL

L'article 8 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya 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, atribueix al municipi la potestat normativa per dictar ordenances dins l'àmbit de les seves competències, entre les quals, s'inclou a l'art. 25.2: l'ordenació, gestió, execució i disciplina urbanística, així com també la protecció del medi ambient i la protecció de la salubritat pública (apartats d, f i h respectivament).

Finalment, l'art. 14 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, atorga als ajuntaments les competències urbanístiques que sent de caire local no hagin estat expressament atribuïdes per aquesta Llei a altres organismes. L'art. 189 del mateix text legal, obliga a les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions a complir els deures d'ús i conservació i rehabilitació establerts per aquesta Llei, per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i per la legislació sectorial.

L'article 29 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, concreta l'obligació de conservació en el manteniment o la reposició de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic dels béns immobles. Aquest precepte també permet la concreció d'aquesta obligació a través d'ordenances locals.

La Llei 15/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana i en el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, obliga als propietaris de les parcel·les interiors d'aquestes urbanitzacions es mantinguin lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida.

Dins d'aquest marc jurídic, aquesta ordenança pretén concretar el deure de conservació de terrenys i solars per la incidència que el mateix té en la salubritat, la protecció del medi ambient, la seguretat i la convivència ciutadana.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte:

L'objecte d'aquesta ordenança és el de regular les mesures adreçades a garantir els deures de conservació i rehabilitació de les persones propietàries de terrenys, construccions, instal·lacions i altres béns immobles, i el manteniment i reposició de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic dels béns immobles, els terrenys i solars del municipi de Malgrat de Mar.

Article 2. Definicions:

Als efectes d'aquesta ordenança tindran la consideració de:

- a) **Solars:** els terrenys que estan classificats com sòl urbà aptes per a l'edificació, i que reuneixin els requisits establerts a l'article 29 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme.
- b) **Terrenys:** La resta de parcel·les que no tinguin la consideració de solars.
- c) **Tancament de solar:** L'obra exterior de nova planta, de naturalesa no permanent, que té com a funció la delimitació física del solar respecte als espais públics.
- d) **Pavimentació de la vorera:** L'obra exterior de nova planta, que constitueix la construcció del paviment definitiu de la vorera, en el tram de façana que té front a la via pública.

CAPÍTOL II. DE LA NETEJA DE TERRENYS I SOLARS

Article 3. Prohibició d'abocament.

Es prohibeix llençar residus sòlids o líquids, escombreries, deixalles, runes, terres o qualsevol altre tipus de materials o objectes en solars, terrenys i espais lliures de propietat pública o privada.

Art. 4. Obligació de neteja.

1. Les persones propietàries de tota classe de terrenys i construccions hauran de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, restant prohibit mantenir en ells escombreries o residus sòlids, pastosos i líquids, així com runes, herbes i arbustos en estat d'abandonament.
2. Quan pertanyi 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 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.



4. Els solars i terrenys es mantindran nets. No es permet l'acumulació de residus vegetals o de qualsevol altre tipus de residu que puguin afavorir la propagació del foc.
5. Les parcel·les interiors de les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana consolidada s'han de mantenir lliures de vegetació seca i han de ser objecte dels treballs d'aclarida previstos a l'annex 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.
6. Tots els treballs de neteja i manteniment en terrenys propers a zones forestals s'han de fer abans del període d'alt risc d'incendi (entre el 15 de maig i 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 la processonària del pi, de rosegadors o de qualsevol altre animal que suposi un problema sanitari.

Article 5. Treballs de neteja.

Queda prohibit efectuar la neteja dels terrenys en sòl no urbanitzable amb mitjans mecànics que produeixin la destrucció total de la capa vegetal existent. Si és imprescindible la utilització de mitjans mecànics, caldrà deixar una capa de terra apta per la implantació d'una cobertura vegetal.

Article 6. Tractament de les restes vegetals i d'altres residus.

1. Les restes vegetals resultants de la neteja de la parcel·la es tractaran d'acord amb una de les opcions següents:
 - a) Triturat fins a obtenir restes menors de 30 cm i repartiment uniforme sobre el terreny
 - b) Transport de les restes a deixalleries, plantes de compostatge, cremadors controlats, centrals tèrmiques, d'aprofitament de biomassa o similar, on se'ls aplicarà un tractament adequat.
 - c) Crema controlada degudament autoritzada.
2. En el cas d'existir-hi altres tipus de residus no vegetals (runa, ferralla, etc) es retiraran i transportaran a la deixalleria o plantes de tractament o abocadors autoritzats.

CAPÍTOL III. DEL TANCAMENT DE SOLARS

Article 7. Obligació de tancament.

1. Per raons de seguretat, salubritat i ornament públic, els propietaris de solars o parcel·les en sòl urbà amb urbanització existent, mentre no es practiquin obres de nova construcció, hauran de mantenir-los tancats respecte l'espai públic. Aquest deure no serà exigible a les noves urbanitzacions fins que no hi hagi més de la meitat de les parcel·les edificades.
2. L'obligació de tancar es pot estendre a terrenys que no siguin solars i a finques rústiques per raons de seguretat o salubritat a criteri de l'Ajuntament d'acord amb l'informe emès pels tècnics municipals.
3. Les tanques en sòl no urbanitzable d'especial protecció no podran lesionar el valor específic que es vulgui protegir.
4. En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, no es permetrà que els tancaments limitin el camp visual per contemplar la bellesa natural, trenquin l'harmonia del paisatge o desfigurin la perspectiva pròpia del mateix.

Article 8. Característiques comunes a tots els tancats.

1. Les tanques provisionals de solars fins que s'edifiquin hauran de mantenir les alineacions a façana que determina el planejament, i d'acord amb les següents particularitats:
 - a) Tindran una alçada entre 1,80 m i 2 m. i seran fixes i opaques, de manera que garanteixin l'hermeticitat de la finca. La tanca serà massissa amb una alçada mínima de 40 cm. (corresponents a 2 blocs de formigó) i tanca metàl·lica fins a l'alçada de 1,80 m i 2 m.
 - b) En els casos que concorrin circumstàncies excepcionals de caire urbanístic, o per proximitat a edificis catalogats o d'altres degudament justificades pels tècnics municipals, la tanca serà d'obra de fàbrica (ceràmica o amb bloc de formigó) en tota l'alçada, i hauran d'estar com a mínim arrebossades.
2. Si és precís, es modificarà el talús de les terres existents per tal de garantir la seva estabilitat i evitar que l'escorrentia de les aigües de pluja arrossegui material cap a la via pública i si s'escau es formarà el drenatge necessari al mur per tal d'evitar que les aigües s'estanquin i envaeixin finalment la via pública i finques veïnes.
3. Queden expressament prohibides les tanques amb coronació de vidres o qualsevol solució que pugui representar un risc per a la seguretat de les persones.
4. Serà obligada la col·locació d'una porta d'accés amb les degudes condicions de resistència i seguretat, de dimensions tals que permetin el compliment de les obligacions de neteja i retirada de possibles abocaments de residus.



Article 9. Tancaments en sòl no urbanitzable.

1. En sòl no urbanitzable i en finques rústiques la tanca o tancament sols serà possible quan sigui estrictament necessari per a l'exercici en el terreny d'un ús compatible amb el planejament.
2. Només s'admetran els tancats de parcel·la amb elements vegetals, matolls, estaques, filats o similars. Les tanques o les seves parts, formades per filats o altres tipus d'elements metàl·lics, hauran de ser totalment diàfanes i congruents amb el caràcter rural de l'espai.
3. En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes.
4. En tot cas, la tipologia de la tanca o tancament (material, acabats, alçada, color,...) es determinaran individualment en funció de l'ús, de l'emplaçament i de l'impacte visual de la mateixa.
5. En la zona de càmpings s'admetran tanques fins a un metre d'obra i la resta fins a una alçada màxima de 2 m amb filat. S'admetran elements d'ocultació (bruc o similar) sempre que permetin una adequada integració paisatgística.
6. Amb la sol·licitud de llicència, l'interessat haurà de presentar una proposta de construcció de la tanca o tancament i haurà de justificar explícitament el compliment dels requisits esmentats en aquest article, i l'Ajuntament resoldrà sobre l'adequació de la proposta als mateixos.

Article 10. Subjecció a llicència d'obres o comunicació prèvia.

1. El tancament de solars o finques rústiques es considera obra menor i està subjecte a prèvia llicència o prèvia comunicació quan s'incorpori aquest procediment.
2. Quan concorrin especials característiques topogràfiques en el terreny o altres circumstàncies que així ho justifiquin, els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació d'un projecte tècnic i la designació de tècnic competent que assumeixi la direcció dels treballs.

CAPÍTOL IV. DE LA PAVIMENTACIÓ DE LES VORERES

Article 11. Obligació de pavimentació de les voreres

1. Per raons de seguretat i ornament públic, els propietaris de solars hauran de construir el paviment definitiu de les voreres que donen façana a la via pública, encara que no tinguin prevista l'execució d'obres de nova construcció a la parcel·la.
2. El paviment de les voreres s'haurà de realitzar mitjançant l'execució d'una base de formigó de resistència característica igual o superior a 100 kp/cm². amb un gruix mínim de 10 cm. i la col·locació del paviment definitiu, que haurà de ser estèticament coherent amb l'entorn i seguint les característiques de la urbanització.

CAPÍTOL V. COMPLIMENT.

Article 12. Inspecció

L'Ajuntament realitzarà la inspecció dels terrenys i solars, les obres i les instal·lacions del terme municipal per comprovar el compliment de les condicions exigibles en matèria de seguretat, salubritat, higiene i ornament públic.

Article 13. Procediment

1. L'Alcalde o Alcaldessa pot ordenar a les persones propietàries l'execució de les obres necessàries per donar compliment als deures previstos en els articles 189 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme i en aquesta ordenança.
2. Les ordres d'execució a que fa referència l'apartat anterior s'han de dictar prèvia audiència de la persona interessada, i amb l'informe dels serveis tècnics i jurídics de l'ajuntament. L'ordre d'execució ha de ser clara, formalitzada per escrit, motivada i amb explícita referència a la norma o normes que la justifiquen. Així mateix, ha de detallar amb la màxima precisió possible les obres i actuacions que cal executar i el termini per al seu compliment, tenint en compte la seva entitat i complexitat.
3. No és exigible l'obtenció de prèvia llicència urbanística per executar les obres o actuacions que constitueixen l'objecte d'un ordre d'execució, llevat que, de conformitat amb la normativa aplicable, requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic. En aquest cas, l'ordre d'execució ha d'assenyalar el termini de presentació d'aquest projecte i de la resta de documentació exigible i no es podran iniciar els treballs sense la prèvia autorització dels mateixos.
4. Les actuacions que per raons d'urgència o necessitat no admetin demora s'han d'executar de manera immediata i sota la direcció tècnica corresponent, en les condicions i amb les característiques que es determinin en la pròpia ordre.
5. Un cop transcorregut el termini establert en l'ordre d'execució per al seu compliment voluntari, l'administració, en el termini màxim d'un mes, pot optar entre l'execució subsidiària a càrrec de la persona interessada o l'atorgament d'un nou termini per realitzar les actuacions ordenades, i així successivament. També es poden imposar multes coercitives per l'incompliment dels terminis establerts, per una quantia de 300 € a 3.000 € que s'hauran d'ajustar, en tot cas, al que preveu l'art. 217 de la Llei d'Urbanisme.
6. En el cas que l'administració opti per executar subsidiàriament l'ordre d'execució, també serà a càrrec de la persona interessada el cost de redacció del projecte tècnic que, si escau, s'hagi de redactar, i la direcció facultativa dels treballs.



CAPÍTOL VI. INFRACCIONS I SANCIONS

Article 14. Tipus d'infraccions:

1. Constitueix infracció urbanística l'incompliment de l'establert en aquesta ordenança pel que fa al deure de conservació de terrenys i solars en condicions de seguretat, salubritat i decòrum, tal com disposen els articles 206 i 207 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
2. L'incompliment dels deures establerts en aquesta ordenança als capítols III i IV relatius al tancament de solars i pavimentació de les voreres confrontants amb solars, es considerarà com infracció administrativa lleu.

Article 15. Sancions:

1. La infracció urbanística per l'incompliment del deure de conservació en condicions de seguretat i salubritat, serà sancionada amb una multa d'acord amb el que s'estableix als articles 211 i 212 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme.
2. Les infraccions administratives per incompliment de l'obligació de tancament de solars i de pavimentació de les voreres, serà sancionada amb una multa que no podrà superar els 750 €.
3. En cap cas no podrà l'Ajuntament deixar d'adoptar les mesures per tal de restaurar l'ordre urbanístic vulnerat, per la qual cosa podrà procedir previ advertiment a l'execució forçosa mitjançant l'execució subsidiària, realitzant els corresponents actes per sí o a través de les persones que determini, a càrrec de l'obligat.

Article 16. Responsable:

Es consideraran responsables als efectes de la imposició de sanció:

- En l'incompliment de les ordres d'execució del tancament de terrenys i solars i de pavimentació de voreres: els propietaris
- En l'incompliment de les ordres d'execució per raons de salubritat, higiene o ornament: les persones que tinguin el domini útil

Article 17. Òrgan competent.

L'òrgan competent per la resolució del procediment sancionador és l'Alcalde/essa, de conformitat amb allò que disposa l'article 21,1 k) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, sens perjudici de les facultats de delegació en un regidor/a.

Article 18. Procediment.

La potestat sancionadora s'executarà mitjançant el procediment establert en el Decret 278/1993, de 9 de novembre, pel qual s'aprova el procediment administratiu sancionador que els òrgans de l'administració de la Generalitat han d'aplicar, d'acord amb la normativa de l'Estat, d'acord amb el que es disposa en el seu article primer apartat segon.

DISPOSICIO FINAL

Aquesta Ordenança entrarà en vigor quinze dies després de la seva publicació íntegra en el Butlletí Oficial de la Província, i regirà fins la seva modificació o derogació expressa.

ELS MEMBRES DE LA COMISSIÓ D'ESTUDI

proposen al Ple l'aprovació d'aquest text d'ordenança.

Malgrat de Mar, a 26 de novembre de 2009.

ELS VOCALS

E. Viñolas Lorenzo
Regidor d'obra pública

E. Fernández Cels
Arquitecte municipal

D. Mateu Estopà
Inspectora d'obres

LA PRESIDENTA

M^a Lluïsa Mérida Mengíbar

LA SECRETÀRIA DE LA COMISSIÓ

M^a José Ulla Fernández