



"ORDENANÇA REGULADORA DE LES CONDICIONS DE MANTENIMENT DE LA SEGURETAT DELS EDIFICIS EN EL CENTRE HISTÒRIC DE LLEIDA."

TITOL PRELIMINAR

Art. 1 Objecte i àmbit d'aplicació.

L'objecte de la present Ordenança és la regulació del deure de manteniment en condicions de seguretat dels edificis situats en l'àmbit grafiat en el **plànol Annex I**, així com de l'acreditació del compliment de l'esmentat deure.

Art. 2 Marc normatiu i competència municipal.

1. L'Ajuntament té competència plena per intervenir, mitjançant l'emissió de disposicions generals i d'actes individuals, en la regulació de l'objecte de l'Ordenança, en virtut de l'autonomia conferida als municipis en l'art. 140 de la Constitució espanyola; els arts. 3, 6, 7, 8, 9, 66, 71.1, 175, 233.2, 237 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, arts. 4.1.a), 25, 84.1 de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local 7/1985 de 2 d'abril; en la redacció donada per la Llei 57/2003 de 16 de novembre "De medidas para la Modernización del Gobierno Local", art. 189 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'article 19 de la Llei estatal 6/1998 de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions; art. 98 del Decret 179/1995 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, Llei de l'Habitatge 24/1991 de 29 de novembre.
2. En tot el no previst en l'Ordenança serà d'aplicació supletòria l'establert en les disposicions legals i reglamentàries vigents en matèria urbanística, d'habitatge i de règim local.

TÍTOL I. OBLIGACIO GENERAL DE MANTENIMENT DE LA SEGURETAT DELS EDIFICIS.

Capítol I. Disposicions generals.

Art.3.

Els propietaris estan obligats, sense cap límit, a mantenir les edificacions en condicions de seguretat. Aquesta obligació és exigible sempre **i en tot cas, i especialment en el cas d'obres d'enderroc.**



També estan obligats els propietaris, a l'acompliment dels deures d'ús, de conservació i de rehabilitació, sempre en condicions de salubritat, ornat públic, seguretat i d'acord amb la normativa sobre habitabilitat que estigui en vigor.

Art.4.

Als efectes d'aplicació de l'Ordenança i de forma indicativa, s'entén per edifici segur el que gaudeix de les condicions tècniques que garanteixen la seva solidesa estructural i impedeixen un desplom total o parcial de la construcció o bé el despenjament d'alguna de les seves parts o elements afegits, susceptibles de causar danys a persones o coses.

Art.4. BIS

Als efectes d'aplicació d'ordenança i de forma indicativa, s'entén per mesures mínimes de seguretat en cas d'enderroc, i per tal de garantir la seguretat dels immobles veïns, les següents:

- Construcció d'una solera i pavimentació d'acord a informe geotècnic.
- Consolidació i impermeabilització de les mitgeres veïnes i/o murs a la via pública.
- Mesures necessàries per garantir l'estanqueïtat.
- Tancament del solar, que no impedeixi la sortida d'aigües al carrer.

Capítol II. Certificat de seguretat.**Art. 5**

1. Els propietaris acreditaran les condicions de seguretat dels seus edificis mitjançant la presentació d'un "Certificat de seguretat", emès per tècnic competent, on quedarà reflectit quin és l'estat de seguretat de l'edifici i dels seus elements exteriors (façanes, cobertes, instal·lacions i altres).
2. El Certificat haurà de contenir, al menys, els elements i especificacions que es contemplen en el model que es reproduïx com Annex II de la present Ordenança, que fan referència a:
 - Situació, característiques generals de l'immoble i el seu emplaçament.
 - Anàlisi de l'estat de l'estructura i dels tancaments exteriors; paraments exteriors; coberta i instal·lacions.
 - Termini per a la realització de les obres, en el supòsit que el tècnic determini la necessitat d'aquelles per garantir la seguretat.
3. El certificat podrà referir-se també al compliment de les condicions generals de salubritat, ornat públic i habitabilitat que exigeixen la normativa urbanística i



d'habitatge vigents. Igualment, el Certificat podrà substituir-se pel dictamen tècnic previst en l'art. 6 del Decret 158/1997 que regula el Llibre de l'edifici.

Art.6.

1. L'Ajuntament podrà exigir als propietaris, en qualsevol moment, la presentació del Certificat de seguretat, el qual haurà de presentar-se en el termini general d'un mes des del requeriment municipal, sens perjudici que en circumstàncies excepcionals pugui prorrogar-se motivadament aquest termini i llevat que es detecti una situació d'immediata perillositat que justifiqui la seva presentació amb la màxima urgència.
2. Si en el Certificat es fa constar la necessitat de fer obres per garantir la seguretat , els propietaris les hauran de realitzar en els terminis fixats en el propi document i/o en el que figuri en l'ordre d'execució municipal, la qual cosa s'acreditarà amb el Certificat final d'obres emès pel tècnic director.

Capítol III. Ordres d'execució o prohibició.

Art.7.

1. L'Ajuntament podrà dictar ordres d'execució o prohibició com a conseqüència de la comprovació de l'estat de seguretat d'un edifici, **bé sigui per ell mateix i/o com a resultes de l'enderroc d'edificis confrontants**, bé perquè s'hagin fet constar en el Certificat de seguretat prèviament emès o bé perquè és comproví la seva necessitat en una inspecció dels tècnics municipals.
2. L'ordre serà clara, formalitzada per escrit i motivada. Només podrà adoptar-se la forma verbal quan es fonamenti en una situació d'urgència o necessitat que no admeti demora.

Art. 8

1. En el supòsit d'incompliment de les ordres d'execució es podran imposar multes coercitives, amb independència de les sancions aplicables i amb ajust a la normativa legal vigent.
2. La quantia de cadascuna de les multes coercitives podrà arribar fins al 20% de la sanció imposada o del cost estimat de les obres a realitzar.
3. L'import de les multes coercitives té caràcter de debit administratiu i podrà exigir-se el seu pagament en via executiva en cas que no s'atengués al pagament en període voluntari. Tanmateix, en atenció al caràcter de mesures d'execució



forçosa de les multes coercitives, la seva imposició podrà ésser revocada, en les condicions previstes en l'art. 105 de la Llei 30/1992, si el particular incumplidor ho sol·licita i garanteix l'efectiva realització de les obres i l'Ajuntament accepta de forma expressa les garanties oferides.

Art.9

1. En el supòsit d'incompliment de les ordres d'execució es podrà incoar el procediment d'execució subsidiària, **en el termini de 15 dies des de l'acabament del termini atorgat per donar compliment a l'ordre d'execució**, amb total independència de les sancions aplicables.
2. El procediment d'execució subsidiària en cap cas eximirà, ni totalment ni parcialment, la responsabilitat dels propietaris per l'incompliment del seu deure de manteniment de les condicions de seguretat de l'edifici **i dels confrontants en cas d'enderroc**.
3. L'actuació subsidiària inclourà les despeses complementàries d'estintolaments, tancat, desconexió de serveis i similars.
4. L'import dels costos totals de l'actuació subsidiària té caràcter de debit administratiu i podrà exigir-se el seu pagament en via executiva en cas que no s'atengués al pagament en període voluntari.
5. **L'incompliment de l'ordre d'execució comportarà la inclusió de la finca al Registre Municipal de solars als efectes de l'article 171 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme**

Capítol IV. Control de les condicions de seguretat a través de les llicències.**Art.10.**

Els actes subjectes a llicència que es desenvolupin en l'àmbit regulat per aquesta Ordenança, el contingut de les sol·licituds i el procediment per al seu atorgament, es subjectaran a l'establert amb caràcter general en les Normes Urbanístiques del Pla General i Ordenances municipals, amb les particularitats que s'estableixen en els articles següents.

Art.11.

1. És requisit per l'obtenció de qualsevol llicència d'obres o usos o activitats en els edificis inclosos en l'àmbit de l'Ordenança que aquests gaudeixin de les necessàries condicions de seguretat. Si aquestes condicions no existeixen, només podrà atorgar-se la llicència si es garanteix la realització de les obres necessàries per obtenir el grau de seguretat suficient de forma simultània a les actuacions relacionades amb les obres o ús autoritzats.



2. La norma anterior serà aplicable a totes les llicències, ja es refereixin a la totalitat d'un edifici o només a part del mateix.

Art.11. BIS

1. En el supòsit d'enderroc d'una edificació inclosa dins l'àmbit de l'Ordenança, conseqüència d'un expedient municipal de ruïna imminent, caldrà que s'aporti projecte tècnic signat per tècnic competent en el que s'assegurin les mesures mínimes de seguretat esmentades en l'article 4 BIS de la present Ordenança, així com també el Certificat de seguretat dels edificis confrontants i tot allò que es requereixi en l'informe tècnic municipal, en el termini de 8 dies des de la declaració.

Com a resultat dels informes anteriors, l'Ajuntament, podrà establir terminis per la presentació d'un projecte executiu signat per tècnic competent acompanyant la sol·licitud de llicència de la nova edificació.

2. En el supòsit d'enderroc d'una edificació inclosa dins l'àmbit de l'Ordenança, d'iniciativa voluntària, la sol·licitud de la llicència d'enderroc i de nova construcció seran simultànies ja que, a tots els efectes, es considera l'enderroc com a fase inicial de la construcció del nou edifici.

Amb caràcter general, les obres d'enderroc caldrà que s'iniciïn en el termini d'un més des de l'atorgament de la llicència i que finalitzin en el termini de 2 mesos, llevat que, per les especials característiques de l'enderroc, es requereixi la pròrroga del termini, que s'haurà de sol·licitar prèviament i condicionat a l'informe favorable del serveis tècnics municipals.

Amb caràcter general, les obres de construcció sobre el solar resultant s'iniciaran en el termini màxim d'un més un cop finalitzades les obres d'enderroc, llevat que tècnicament es justifiqui un termini més ampli i s'accepti per part dels serveis tècnics municipals.

Art.12.

En els procediments d'atorgament de llicències en l'àmbit d'aplicació de l'Ordenança l'Ajuntament podrà requerir la presentació del Certificat de seguretat esmentat en l'art. 5 que tindrà el caràcter de document necessari per l'obtenció de llicència, als efectes previstos en l'art. 42.5 a) de la Llei 4/1999 de 13 de gener.

Art.13. Regulació especial en l'eix comercial.

En l'àmbit grafiat en el plànol Annex III que acompanya l'Ordenança, ademés dels requisits assenyalats en els articles precedents, no es podran autoritzar obres o activitats en les plantes baixes si aquestes no van acompanyades d'un projecte que garanteixi la restauració i neteja de les façanes i elements exteriors dels edificis.

TITOL II. Mesures de foment i ajuts.



Capítol I. Disposicions generals

Art.14.

Els ajuts establerts en aquest Títol quedaran condicionats a l'efectiva realització de les obres que garanteixin la seguretat dels edificis, podent l'Ajuntament efectuar les comprovacions i inspeccions que consideri oportunes i revocar els actes de concessió si es comprovés l'incompliment d'aquesta condició.

Art.15.

Queden exclosos dels ajuts i cooperació municipals els edificis que s'utilitzin exclusivament per a la realització d'activitats mercantils i comercials.

Capítol II. Mesures d'informació i cooperació administratives.

Art. 16.

L'Ajuntament cooperarà amb els ens públics o privats que duguin a terme activitats coincidents amb l'acció de protecció de la seguretat dels edificis, així com amb els propietaris dels mateixos, informant-los dels ajuts per fer front a les obres necessàries per garantir la seguretat, així com facilitant la gestió i tramitació de les sol·licituds dels ajuts.

Capítol III. Ajuts econòmics

Art. 17.

L'Ajuntament assumirà el cost dels Certificats de seguretat en els termes previstos en els vigents Convenis de col·laboració subscrits amb els Col·legis d'Arquitectes de Catalunya i d'Arquitectes Tècnics de Lleida.

Art. 18.

Per a la realització de les obres de seguretat que calgui realitzar com a conseqüència de l'emissió del Certificat de seguretat o del dictat d'una ordre d'execució, podran sol·licitar-se els beneficis previstos en les Ordenances Fiscals vigents.

Art.19.

Podran subscriure's convenis per instrumentar, justificadament, altres tipus d'ajuts

TITOL III. Règim sancionador.

Art.20.

1. Les accions i omissions que infringeixin l'establert en l'Ordenança tindran la consideració d'infraccions administratives i com a tals seran sancionades.



2. L'Ajuntament en ús de la seva potestat sancionadora, aplicarà el règim sancionador establert en aquest Títol per tal de garantir el compliment dels preceptes inclosos en l'Ordenança.
3. Tindran la consideració d'infractors les persones físiques o jurídiques que realitzin els actes no permesos per l'Ordenança i aquelles que no atenguin les obligacions i deures que en ella s'estableixen.

Art.21.

Són infraccions molt greus en matèria de seguretat dels edificis les següents accions o omissions:

- a) Realitzar obres o exercir activitats sense haver comprovat que l'immoble gaudeix de les condicions de seguretat exigides en l'Ordenança.
- b) Ocultar o alterar les dades del Certificat de seguretat.
- c) Incomplir o no atendre les ordres d'execució o prohibició dictades per les autoritats municipals, referides al deure de manteniment de les condicions de seguretat definit en l'Ordenança.
- d) Incomplir o no atendre les ordres d'execució o prohibició dictades per les autoritats municipals, referides als deures previstos en l'article 4 BIS en matèria de seguretat en els enderrocs fins al punt de propiciar la possibilitat de posar en risc persones i bens.
- e) Reincidir en infraccions greus.

Art.22.

Són infraccions greus les següents accions o omissions:

- a) No realitzar ni entregar el Certificat de seguretat que l'Ajuntament exigeixi en virtut del previst a l'art. 6 i 11 BIS.
- b) No realitzar les obres indicades al Certificat de seguretat en el termini que s'indiqui en el propi Certificat.
- c) Incompliment de les ordres dictades en matèria de seguretat en els enderrocs quan no tinguin la consideració d'infracció molt greu.
- d) No acomplir els terminis d'inici, execució i finalització de les obres de construcció, fixats en l'article 11 BIS de l'Ordenança i/o determinats en la llicència d'obres municipal.
- e) Reincidir en infraccions lleus.

Art.23.

Són infraccions lleus les no expressament tipificades com a greus o molt greus.

**Art.24.**

Les infraccions tipificades en l'Ordenança podran donar lloc a l'adopció de totes o algunes de les mesures següents:

- a) Imposició de sancions als infractors, sens perjudici de les responsabilitats d'ordre civil o penal en que hagin pogut incórrer.
- b) Rescabament dels danys i perjudicis ocasionats.
- c) Restabliment de la situació de seguretat de l'immoble.

Art.25.

1. La quantia de les sancions a imposar per l'Ajuntament s'ajustarà als límits establerts per la legislació aplicable i amb els següents marges:

- Faltes lleus: **del 20% al 40% del màxim previst legalment (3.000 €), és a dir, de 600 € fins a 1.200 €.**
- Faltes greus: **del 40% al 70% del màxim previst legalment (30.000 €), és a dir, de 12.000 € fins a 21.000 €.**
- Faltes molt greus: **del 70% al 100% del màxim previst legalment (1.500.000 €), és a dir, de 1.050.000 € fins a 1.500.000 €.**

2. En els supòsits en que la proposta de resolució inclogui una sanció que excedeixi els límits autoritzats aplicables, es remetran les actuacions a l'autoritat competent per raó de la quantia, la qual acordarà la sanció i assignarà a l'Ajuntament l'import de la mateixa.

Art.26.

Per a la graduació de les sancions es tindran en compte els criteris següents, que podran valorar-se separadament o conjuntament:

- a) La transcendència de la infracció, des del punt de vista del risc creat i la repercussió social dels fets.
- b) El benefici derivat de l'activitat infractora.
- c) Els perjudicis causats.
- d) La intencionalitat del subjecte infractor.
- e) La reincidència en la infracció.

**Art.27.**

En els supòsits en que la infracció consisteixi en la manca de realització d'obres les sancions es podran determinar en proporció al cost estimat de les obres a realitzar.

Art.28.

Quan es cometi més d'una infracció s'imposaran les sancions corresponents a cadascuna d'elles, amb la única excepció de que entre les mateixes existís connexió causal, en quin supòsit s'imposarà la sanció més elevada de les que corresponguin.

Art.29.

La comissió de la infracció no podrà resultar més beneficiosa a l'infractor que el compliment de les normes infringides, de manera que l'import de la sanció podrà incrementar-se en aquests casos fins l'import equivalent al benefici obtingut.

Art.30.

L'Ajuntament podrà dictar resolució de suspensió o cancel·lació total o parcial dels beneficis o ajuts econòmics de què gaudeixi l'infractor, exigint si és el cas la devolució dels mateixos.

Art.31.

L'import de les sancions té caràcter de debit administratiu i podrà exigir-se en via executiva en cas que no s'atengués el seu pagament en període voluntari.

Art.32.

L'import de les multes i sancions es destinarà al foment i ajuts a la conservació i millora dels immobles del Centre Històric.

Art.33.

1. Si al llarg de la tramitació del procediment sancionador s'aprecia que determinats fets poden ser constitutius de delictes o falta penal, l'Ajuntament passarà tant de culpa al Ministeri Fiscal.
2. Si com a conseqüència de l'anterior judicial incoa procediment penal i s'aprecia una identitat de subjecte, de fets i de fonaments amb el procediment sancionador que tramita l'Ajuntament, aquest darrer serà immediatament suspès fins que hi hagi un pronunciament definitiu de la jurisdicció penal. No obstant, es podran mantenir les mesures cautelars adoptades i adoptar-ne de noves si això és necessari, comunicant-se a l'autoritat judicial que instrueixi el procediment penal.

Eliminar dues disposicions transitòries:

Disposició transitòria primera:



Els procediments per a l'obtenció de llicències ja iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança es subjectaran a la mateixa en quan a la necessitat de mantenir els edificis en condicions de seguretat.

Disposició transitòria segona:

Les obres iniciades en curs al moment d'entrada en vigor d'aquesta Ordenança podran gaudir els ajuts que es regulen en el Títol tercer.

Disposició Final

La present **modificació de** l'Ordenança entrarà en vigor quinze dies després de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província.

ANNEXOS

Com Annexos a l'Ordenança s'acompanyen:

- **Annex I: Plànol de delimitació de l'àmbit d'aplicació de l'Ordenança.**
- Annex II: Model de Certificat de seguretat (art. 5)
- Annex III: Plànol de delimitació de l'eix comercial (art. 13)

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
ÀMBIT D'URBANISME

ANNEX I
PLANOL ÀMBIT D'APLICACIÓ DE L'ORDENANÇA

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
ÀMBIT D'URBANISME

ANNEX II
MODEL "CERTIFICAT DE SEURETAT"

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
ÀMBIT D'URBANISME

ANNEX III
PLANOL ÀMBIT EIX COMERCIAL