

Amb data 29 de gener de 1998, es va redactar el text de l'Ordenança sobre conservació i seguretat dels paraments exteriors dels edificis (FAÇANES I COBERTES), que va ser publicat al B.O.P. núm. 65 de 17-3-1998. Donada la seva importància pel seu interès, el transcrivim íntegrament a continuació.

BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVINCIA DE BARCELONA (17-3-98) Núm.65/Pág. 37

Administració Local Barcelona ANUNCI

De conformitat amb l'article 70.2 de la Llei reguladora de les Bases de règim local es fa públic tot seguit el text de l'Ordenança sobre conservació i seguretat del paraments exteriors del edificis, aprovada pel Consell Plenari inicialment el 21 de novembre de 1997 i definitivament el 27 de febrer de 1998, perquè entri en vigor a partir del 22 de març de 1998, un cop expirat el termini establert en l'article citat.

Barcelona, 6 de març de 1998

El Secretari General, Roma Miró i Miró

Assumpte: Ordenança sobre conservació i seguretat dels paraments exteriors dels edificis.

Les Ordenances metropolitanas d'edificació inclouen un article, el 121 bis, en virtut del qual es faculta l'Ajuntament per a establir les normes generals que regulin les obligacions dels propietaris de mantenir en condicions de seguretat les seves edificacions. Es pretén amb aquesta facultat omplir una llacuna legal existent a la normativa vigent i que mereix el seu desenvolupament. La present proposta es formula per a concretar les obligacions dels propietaris i la forma d'acreditar-ne el compliment.

Aprovada inicialment l'Ordenança proposada i sotmesa a l'exposició pública per al·legacions, una vegada valorades les presentades es proposa com a text definitiu el següent:

ORDENANÇA SOBRE CONSERVACIÓ I SEGURETAT DELS PARAMENTS EXTERIORS DELS EDIFICIS

Article primer. L'objecte d'aquesta ordenança és la regulació de l'acreditació del compliment del deure dels propietaris de mantenir els seus edificis, amb independència del seu ús, en tots els elements exteriors dels edificis (façanes i cobertes) que puguin afectar tercers o la via pública, en perfecte estat de conservació.

Article segon. Els propietaris d'edificis, d'acord amb allò establert a l'article 251 del Text refós de la legislació urbanística vigent a Catalunya, han de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.

Article tercer. Tots els propietaris d'edificis d'una antiguitat superior als quinze anys hauran de disposar del corresponent certificat de seguretat, emès pel tècnic competent o entitats col·laboradores que es puguin crear, en el qual s'acrediti l'estat de conservació i seguretat dels elements exteriors dels edificis que donin a la via pública o puguin afectar a tercers, com s'indica a l'article primer d'aquesta Ordenança. L'acreditació del compliment del deure dels propietaris de mantenir els seus edificis en els seus paraments exteriors, també es podrà dur a terme amb el dictamen tècnic previst a l'article 6 del Decret 158/97, de 8 de juliol, que regula el Llibre de l'edifici o pel carnet de manteniment que pugui crear l'Institut Municipal del Paisatge Urbà.

El certificat es renovarà cada deu anys, haurà de contenir almenys els elements i especificacions indicats al model que es reproduïx a l'Annex d'aquesta Ordenança i haurà d'anar acompanyat amb les fotografies corresponents. L'Ajuntament de Barcelona, a través del tècnic competent, podrà exigir aquest certificat en tot moment.

Article quart. El procediment per exigir el deure de conservació de les façanes exteriors i cobertes es pot iniciar d'ofici o a instància de qualsevol persona que tingui coneixement del seu incompliment.

Article cinquè. L'incompliment del propietari de l'obligació establerta a l'article 3r., facultarà l'Administració per requerir el compliment, en el termini d'un mes, llevat que s'apreciïn circumstàncies de perillositat que justifiquin la seva presentació amb la màxima urgència. Article sisè. L'interessat haurà d'acreditar el compliment de l'ordre municipal amb l'aportació del certificat de seguretat o amb algun dels altres documents ressenyats a l'article 3r. Amb el contingut mínim que s'hi expressa.

Article setè. Si com a conseqüència del certificat se'n deriva la necessitat de fer obres de conservació i seguretat, els propietaris les hauran de realitzar en els terminis fixats en el mateix certificat, la qual cosa hauran d'acreditar amb el corresponent certificat final d'obres emès pel tècnic director.

L'Ajuntament, en execució de la seva potestat administrativa, podrà iniciar el pertinent procediment d'inspecció urbanística i ordenar l'execució de les obres que es continguin en el certificat i les que l'informe tècnic municipal, en el seu cas, considerés pertinents, a càrrec de l'interessat, i 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 el Reglament de disciplina urbanística.

Article vuitè, En cas d'incompliment s'incoarà el procediment d'execució subsidiària d'acord amb allò establert al Reglament de disciplina urbanística i Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals. Tot això amb independència del procediment sancionador que es pugui incoar d'acord amb la normativa urbanística vigent.

Article novè, Constituiran infraccions en matèria de conservació dels paraments exteriors dels edificis aquelles conductes que es tipifiquin com a tals en aquesta Ordenança i en especial les següents:

- a) No disposar del pertinent certificat de seguretat o tenir-lo caducat.
- b) No presentar el certificat de seguretat a l'Ajuntament una vegada requerit per fer-ho.
- c) No realitzar les obres necessàries que es poguessin indicar o descriure al certificat i/o en l'informe tècnic municipal, en el termini indicat.
- d) No complir l'ordre d'execució que adopti l'Ajuntament.

Article desè, Les infraccions a què es refereix aquesta Ordenança se sancionaran d'acord amb el que estableix la Llei, amb les multes següents:

1. Les infraccions descrites a les lletres a) i b) de l'article anterior, en la quantia que determini la Llei.
2. Les infraccions descrites a la lletra c) de l'article anterior, del 10 al 15 per cent del cost total de l'obra a realitzar.
3. Les infraccions descrites a la lletra d) de l'article anterior, del 15 al 20 per cent del cost de l'obra a realitzar.

Article onzè, En el cas que per aplicació d'aquesta Ordenança s'incoi expedient sancionador per dues o més infraccions tipificades entre les que existís connexió de causa a efecte, s'imposarà una sola sanció, la corresponent a la sanció més elevada.

En la resta de casos, els responsables de dues o més infraccions se'ls imposaran les multes corresponents a cadascuna de les infraccions comeses.

Article dotzè, Les obres de conservació que es realitzin com a conseqüència del certificat podran sol·licitar els ajuts que a l'efecte aprovi l'Ajuntament, els quals s'establiran d'acord amb uns barems amb relació a la inversió efectuada.

Disposició transitòria primera, Per a complir l'obligació establerta a l'article 3r., s'estableixen els següents terminis màxims, comptats des de l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança, segons l'antiguitat de l'edifici:

- Edificis de més de 100 anys, als tres anys.
- Edificis entre 50 i 100 anys, als cinc anys.
- Edificis entre 10 i 50 anys, als sis anys.

En cap cas aquesta disposició transitòria pot justificar l'incompliment de l'obligació de conservació i manteniment de la seguretat dels edificis, tal i com es refereix l'article 2n. De la present Ordenança.

Disposició transitòria segona, S'entén com a ajuts a concedir per l'Ajuntament (art. 12é d'aquesta Ordenança) els que es concedeixen a l'empara del procediment regulador del foment de les activitats de la campanya municipal per a la protecció i millora del paisatge urbà i els que en el futur es puguin atorgar en base a nous acords municipals o a convenis i ajuts d'altres administracions amb competències en habitatge.

Disposició transitòria tercera, Els edificis existents que, amb independència de la seva antiguitat, hagin estat sotmesos a obres de rehabilitació que incloguin els elements objecte d'aquesta ordenança per a les quals hauran d'haver sol·licitat la pertinent llicència municipal, podran justificar el compliment dels seus deures de conservació amb el certificat final d'obra emès pel tècnic director; el còmput del termini per a complir amb les disposicions d'aquesta Ordenança començarà a partir de l'emissió d'aquest certificat final d'obres.

Barcelona, 29 de gener de 1998