

MUNICIPIS

Ajuntament de Cullera

2026/12876 Anunci de l'Ajuntament de Cullera sobre l'aprovació definitiva de l'ordenança reguladora de conservació i manteniment d'immobles i de mesures de prevenció contra l'ocupació il·legal en el terme municipal.

ANUNCI

Per acord plenari de data 28.09.2026 s'ha acordat, per unanimitat, l'aprovació definitiva de l'Ordenança anteriorment citada, i s'estableix en la part dispositiva l'acord següent:

"Primer: Estimar parcialment el suggeriment presentat en data 12.07.2026 pel Sr. Eduardo Pinazo González, en el sentit assenyalat anteriorment en aquest acord, derivat de l'informe del cap del Servei d'Urbanisme, de data 16.09.2026.

Segon: En conseqüència amb l'anterior, aprovar definitivament l'Ordenança reguladora de conservació i manteniment d'immobles i de mesures de prevenció contra l'ocupació il·legal en el terme municipal de Cullera, i publicar el text íntegre d'aquesta en el Butlletí Oficial de la Província de València, a l'efecte de l'entrada en vigor segons el que es preveu en els arts. 70.2 i 65.2 de la mateixa Llei 7/85.

Tercer: Delegar i facultar tant l'Alcalde com la Tinent d'Alcalde Delegada d'Urbanisme per a subscriure tots els documents i realitzar les gestions que siguen pertinents per a dur a terme el present acord."

El contingut íntegre d'aquesta ordenança és com a continuació es detalla:

VEURE ANNEX

El que es fa públic per a coneixement general i compliment del tràmit preceptiu assenyalat.

Contra la present ordenança, en considerar-se una disposició administrativa de caràcter general, no cap recurs en via administrativa (art. 112.3 LPACAP), i es podrà interposar, en el termini de dos mesos, segons l'art. 46.1 LJCA, recurs contenciós administratiu davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana (art. 10.1.b LJCA).

Cullera, 30 de setembre de 2026.—La secretària general, Anna M.^a Miquel Lasso de la Vega. —La tinenta d'alcalde delegada d'Urbanisme, Débora Lucía Marí Romero.



Ordenança Municipal Reguladora del Deure de conservació i Manteniment dels Immobles i de Mesures contra l'Ocupació Il·legal

ÍNDEX

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Títol PRELIMINAR.

Article 1. Objecte i conceptes .

Títol I. DE LA CONSERVACIÓ DELS IMMOBLES EN CORRECTES CONDICIONS

Article 2. Obligació de manteniment dels immobles.

Títol II. DE LA PROMOCIÓ I PROTECCIÓ DEL BON ÚS DELS IMMOBLES

Article 3. El foment del bon ús i aprofitament dels immobles del municipi.

Títol III. DE LA PREVENCIÓ DE L'OCUPACIÓ IL·LEGAL D'IMMOBLES

Article 4. De l'obligació d'intentar evitar l'ocupació d'immobles.

Article 5. Prevenió de l'ocupació d'immobles.

Article 6. Immobile en desús durant períodes llargs.

Article 7. Mesures enfront de l'ocupació il·legal.

Article 8. Mesures addicionals.

Article 9. Actuació de l'Ajuntament. Inspecció municipal.

Títol IV. Altres MESURES TENDENTS A LA CONSERVACIÓ I MANTENIMENT D'IMMOBLES

Article 10. Mesures i competències.

Títol V. DEL PROCEDIMENT ADMINISTRATIU EN AQUESTA MATÈRIA

Article 11. Normes dels procediments administratius.

Article 12. Termini dels procediments i continuïtat d'aquests.

Article 13. Agilitació d'actuacions. Acumulació de tràmits de procediments successius.

Article 14. Seguiment de les ordres d'execució i Mesures d'Execució Forçosa (MEF).

Títol VI. DE LES INFRACCIONS I SANCIONS

Article 15. Infraccions per l'incompliment del deure de conservar o rehabilitar.

Article 16. Infraccions.

Article 17. Sancions.

Article 18. Protecció de dades personals.

DISPOSICIÓ FINAL

Primera. Facultar l'Alcaldia-Presidència.

Segona. Entrada en vigor de l'ordenança.



EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'article 137 de la Constitució Espanyola proclama de mode genèric l'autonomia dels municipis, províncies i comunitats autònomes per a la gestió dels seus respectius interessos. Aquesta autonomia s'estableix en l'article 140 per als municipis i en l'article 141 per a les províncies. Igualment, la Carta Europea d'Autonomia Local, de 15 d'octubre de 1985, ratificada per Espanya el 20 de gener de 1988 (BOE 24.02.89) i que va entrar en vigor el 01.03.89, assenyala, en l'article 4.4 (abast de l'autonomia local), que *"les competències encomanades a les entitats locals han de ser normalment plenes i completes. No poden ser posades en dubte ni limitades per una altra autoritat central o regional, més que dins de l'àmbit de la llei"*.

D'igual manera, l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, aprovat mitjançant Llei orgànica 5/1982 i Llei 1/2006 de reforma d'aquest, en els articles 63 i 64 regula l'autonomia municipal i les competències municipals en aquesta matèria.

Desenvolupant aquestes previsions constitucionals d'autonomia local, entre les competències que la Llei bàsica (Llei 7/85, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, modificada per la Llei 11/99) atribueix al municipi, es troba expressament la relativa a la potestat reglamentària (art. 4), i aquesta llei regula en els articles 21 a 26 un ventall de competències i òrgans als quals s'atribueixen, entre altres, les funcions d'ordenació, gestió, execució i disciplina urbanística, així com les de prestació de serveis socials, protecció de la salubritat pública, entre altres, i amb aquestes finalitats l'Ajuntament de Cullera estima convenient la creació de la present ordenança.

A nivell municipal, las Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Cullera, aprovat definitivament el 19/05/95 (BOP 28/06/95, 01/08/95 i Text Refós 15.01.2019), concretament en l'Article 1.7 d'aquestes Normes, s'estipula que el Pla General es desenvoluparà i executarà mitjançant els instruments previstos en la legislació urbanística i en concordança amb el que es preveu en la legislació urbanística i de règim local, les Normes Urbanístiques seran desenvolupades mitjançant ordenances municipals en totes les remissions expresses que se'n facen i podran ser completades en totes les seues possibles llacunes o aspectes ignorats.

L'aprovació de l'ordenança no pot configurar-se com una modificació del Pla, ni com una correcció del seu contingut, sinó que aquesta normativa es configura com una complementació, matisació, aclariment i rebliment de qualsevol aspecte no ben definit en aquest.

A l'empara de la normativa anterior, s'ha constatat la necessitat d'adoptar mesures que de manera global, i amb la necessària coordinació i col·laboració de diversos departaments municipals, donen resposta als problemes de convivència entre la ciutadania, que es poden generar a conseqüència de l'existència de vivendes en desús que no estan degudament conservades i mantingudes, comportant un risc tant de salubritat, com de possible ocupació per tercers, i especialment per l'existència de vivendes els titulars de les quals són persones jurídiques que es desenten de les seues principals obligacions i ocasionen no sols problemes veïnals, sinó també inseguretat jurídica.



L'objectiu essencial que pretén aconseguir aquesta nova normativa és la millora de la convivència veïnal, la millora en la protecció de la seguretat de les persones, sense menyscar la protecció de les persones en situació d'emergència social, a través dels serveis municipals.

En compliment d'aquests objectius, i per a donar una deguda resposta a la problemàtica, és necessària de l'aprovació d'una ordenança que recopile, ordene, sistematitze els drets i les obligacions en relació amb aquells, dins del limitat marc que la normativa supramunicipal deixa per a l'actuació de les entitats locals en aquesta matèria.

Aquesta ordenança, per tant, pretén intervenir, entre altres en:

- 1.- La conservació dels immobles en correctes condicions i l'obligació per la propietat de fer els treballs de manteniment necessaris per a la prevenció, evitar i, si és el cas, solucionar situacions que puguin constituir una font d'insalubritat per a les persones.
2. La necessitat de promoure el seu correcte ús i utilització segons la normativa vigent.
- 3.- La prevenció i la lluita contra el desús i l'ocupació il·legal d'edificis o construccions en contra de la voluntat dels titulars de drets sobre aquests.

En relació amb la conservació dels immobles, aquesta ordenança complementa la normativa prevista en els articles 1.23 del PGOU de Cullera, així com els articles 188 a 202, entre altres, del Decret Leg. 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, i s'aborda endinsant-se en la problemàtica descrivint les situacions que obliguen a actuar enfront de les situacions d'insalubritat, abandonament d'immobles i la consegüent ocupació, ja siga per a previndre-les o per a intentar erradicar-les.

Així mateix, l'actuació municipal en matèria de conservació d'immobles s'orientarà preferentment cap a la prevenció de la deterioració del patrimoni edificat, promourà la detecció precoç dels incompliments del deure legal de conservació i afavorirà l'adopció de mesures proporcionades abans que els danys tinguen una entitat que faça necessària una intervenció de major intensitat.

En relació amb la necessitat de promoure el correcte ús i utilització dels immobles per a algun dels quals està o pot estar destinat de conformitat a la normativa vigent, es recullen les obligacions mínimes que haja de complir la propietat en relació amb la correcta conservació d'aquests, i a més es fomenta la possibilitat que des de la pròpia Administració local s'adopten mesures tendents a evitar la proliferació de situacions adverses o escenaris perjudicials en relació amb l'ús dels immobles del municipi, i la generació de situacions que suposen risc per a la salubritat i la sanitat pública del conjunt de la ciutadania com poden ser edificis en situació de ruïna o en perill d'estar-ho, vivendes no destinades a domicili legal de persones, locals comercials o naus industrials no utilitzades, o camps abandonats, edificis destinats



a residència de persones o susceptibles de ser-ho amb condicions lamentables i insalubres, etc.

La normativa vigent per al conjunt de l'estat espanyol i també la vigent en la Comunitat Valenciana estableix l'obligació de la propietat d'un immoble de mantindre'l en correctes condicions, i recull la possibilitat de les administracions públiques, en particular de les entitats locals, de dictar ordres d'execució, d'adoptar mesures d'execució forçosa dels treballs tendents al compliment d'aquesta obligació, així com d'imposar sancions per la infracció que l'incompliment d'aquesta suposa.

Sense ànim d'enunciar-les totes, aquesta obligació de conservació dels immobles resulta de:

* De la normativa civil: Codi Civil i la Llei 49/1960 de Propietat Horitzontal.

*De la normativa en matèria de salut pública: de la Llei 33/2011 General de Salut Pública, de la Llei 14/1986 General de Sanitat, de la Llei 10/2014 de Salut de la Comunitat Valenciana, i la Llei 3/2003 de de Ordenació Sanitària de la Comunitat Valenciana.

*De la normativa urbanística: del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (RD leg. 7/2015) i del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (TRLOTUP - DLEG. 1/2021). I de la normativa tècnica ^{d'ordenació de l'edificació, de la Llei 8/2004 de la Vivenda de la Comunitat Valenciana i del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).}

En relació amb la prevenció i la lluita contra l'ocupació d'immobles, en contra de la voluntat dels/de les titulars de drets sobre aquests, es recopilen i adopten mesures de protecció, així com l'agilitació d'actuacions administratives, tendents a evitar l'aparició de les situacions problemàtiques i, en la mesura de les possibilitats, intentar solucionar-les una vegada aquestes ja han aparegut.

En relació amb l'última de les problemàtiques esmentades expressament, resulta rellevant posar el focus en edificacions no finalitzades i la finalitzada no ocupada, que normalment generen un problema de manteniment i, sovint, de seguretat, pel seu deficient o nul·la conservació per part de la propietat, i podengenerar focus d'insalubritat i de problemes de seguretat per a les persones i el conjunt de la ciutadania, així com suposar un al·licient per a l'ocupació il·legal per la facilitat d'accés a aquests immobles.

L'ordenança pretén assegurar les condicions de seguretat, salubritat, adorn i decor de l'edificació o residencial amb i sense llicències d'ocupació, i minimitzar la problemàtica detectada. I d'altra banda, ha de contindre preceptes relatius a l'ocupació il·legal de vivendes, que tracten la prevenció, amb mesures tendents a evitar-la i la reacció contra aquesta una vegada ja s'ha produït, amb respecte de la normes vigents, evitant incórrer en desallotjaments de domicilis sense mediar resolució judicial que ho autoritze.



Així mateix, el text conté mesures preventives com el reforç de la seguretat en immobles desocupats, especialment quan la desocupació es prolonga més de sis mesos, i s'estableixen sancions per l'incompliment d'aquestes obligacions.

L'Ajuntament de Cullera, en exercici de les seues competències en matèria d'urbanisme, disciplina urbanística, seguretat ciutadana, protecció del patrimoni i en matèria de Serveis Socials, considera necessari dotar-se d'una ordenança específica que regule la conservació, el manteniment i l'ús adequat dels immobles del municipi, així com la prevenció i reacció enfront de l'ocupació il·legal d'aquests.

Totes aquestes mesures han d'anar acompanyades amb la prestació d'uns serveis d'assessorament jurídic i atenció, especialment per a protegir els drets dels qui s'han vist privats d'un bé jurídic com és la vivenda, i protegir les persones en situació d'emergència social. És precisament des de l'àmbit dels Serveis Socials Municipals on es realitza una intervenció integral en la seua condició de servei essencial i atenció primària de caràcter bàsic. Des d'aquest departament es diagnostica la possible vulnerabilitat, tant de la propietat, com si és el cas la detecció de situacions de necessitat social en persones que manquen d'alternativa residencial.

A més, i seguint amb l'objectiu d'evitar situacions de conflicte entre la propietat amb interessos legítims i ocupants, també s'ofereix un servei de mediació en dependències municipals.

Amb tot això, l'Ajuntament de Cullera pretén protegir la convivència ciutadana, evitar situacions d'insalubritat i inseguretat, i actuar amb celeritat i proporcionalitat enfront de fenòmens d'ocupació il·legal, sempre amb ple respecte als drets fonamentals i a la legalitat vigent.

Títol PRELIMINAR

Article 1. Objecte i conceptes

Aquesta ordenança pretén regular les normes i les actuacions municipals en matèria de conservació dels immobles en el municipi i, en particular, les referents a la prevenció i l'actuació enfront de les diferents problemàtiques que en relació amb la correcta conservació d'aquests es plantegen en la comunitat local.

A l'efecte de la present ordenança, es poden determinar els conceptes següents:

Propietat o immoble afectat: És aquella propietat vulnerable afectada que té patologies quant a la seua seguretat o conservació.

Ocupant il·legítim: És aquella persona física o jurídica que té la possessió, utilitze i romanga en un immoble sense un títol jurídic vàlid i sense consentiment del seu legítim/a titular.

Inquilí/lina: És aquella persona que com a arrendatari d'un immoble ocupa i usa la vivenda en virtut d'un contracte d'arrendament. És a dir, es tracta d'un ocupant legítim/a.



Habitant: Persona que habita un espai o vivenda amb independència que siga o no la seua propietària. És a dir, qui desenvolupa en un domicili la seua vida privada.

Inspecció municipal: Són els tècnics municipals als quals els és atribuïda la inspecció d'immobles i l'emissió d'informes tècnics a l'efecte de determinar si un immoble està o no en adequades condicions de seguretat, salubritat, adorn i higiene.

Serveis Socials: És el departament municipal de l'Ajuntament encarregat d'atendre les necessitats socials de les persones i famílies del municipi, especialment de les que es troben en situació de vulnerabilitat.

Forces i Cossos de Seguretat de l'Estat: Comprén principalment la Policia Local, Policia Nacional i Guàrdia Civil, com a institucions públiques encarregades de la seguretat ciutadana, el compliment de les lleis i la protecció de persones i béns.

Títol I. DE LA CONSERVACIÓ DELS IMMOBLES EN CORRECTES CONDICIONS

Article 2. Obligació de manteniment dels immobles

1. En el cas d'immobles urbans, ja siguen edificis o solars, així com en el de construccions de qualsevol orde, ja siga en sòl urbà o no urbà, els titulars de drets sobre l'immoble hauran de complir i ajustar l'exercici dels seus drets i obligacions a les normes urbanístiques d'aplicació. En particular, les relatives al manteniment dels edificis en correctes condicions sanitàries i de seguretat.

En tot cas, la propietat dels d'immobles haurà de mantindre'ls en condicions perquè aquests no suposen molèsties o originen danys o perjudis a titulars de drets sobre immobles confrontants o pròxims, o a ciutadans que circulen per les vies de domini públic i que aquests no tinguen obligació de suportar.

2. L'Ajuntament podrà també incoar procediments administratius tendents a aconseguir de les persones titulars sobre els immobles el compliment de les seues obligacions, ja siga amb requeriments d'ordres d'execució, amb l'adopció de Mesures d'Execució Forçosa (MEF), amb la declaració de situacions de ruïna si es dona el supòsit i amb la imposició de sancions o l'exigència de responsabilitats que pogueren derivar-se dels incompliments.

Títol II. DE LA PROMOCIÓ I PROTECCIÓ DEL BON ÚS DELS IMMOBLES

Article 3. El foment del bon ús i aprofitament dels immobles del municipi

1. L'Ajuntament impulsarà mesures tendents a evitar l'abandonament o la infrautilització dels immobles del municipi, ifomentarà que amb el seu ús i aprofitament aquests contribuïsquen al benestar del conjunt de la societat.

2. L'Ajuntament, donant compliment en tot cas a les normes sobre protecció de dades i respecte al dret a la intimitat, podrà impulsar campanyes de foment i d'informació a les persones titulars de drets sobre els immobles sobre les mesures i possibilitats de qualsevol orde, amb les quals aquestes poden donar bon ús a l'immoble de la seua titularitat.



3. L'Ajuntament podrà firmar convenis amb titulars de drets sobre immobles en els quals, en atenció a les circumstàncies concurrents en aquests resulte interessant i positiva la implicació i la participació municipal en les actuacions tendents a posar en bon ús o, si és el cas, millorar-ho, per a finalitats d'interés públic, entre altres, regular la contribució i l'aportació municipal a la posada en circulació i aprofitament de béns que per la seua situació, pel seu elevat nombre, per tractar-se de vivendes propietat d'un gran tenidor o per circumstàncies concurrents en aquests, resulten de difícil explotació.

En el text del conveni es recolliran els drets i les obligacions de les dos parts, Ajuntament i titular/s de drets sobre l'immoble. L'assumpció d'obligacions per part de l'Ajuntament requerirà la tramitació prèvia de l'oportú procediment administratiu previ, incloent si és el cas, el cost que aquest poguera suposar per a l'administració municipal.

4. L'Ajuntament podrà aprovar la creació d'un registre de propietats abandonades o en desús. En el moment de la creació del registre, es determinaran i concretaran les circumstàncies determinants de la inclusió en aquest

Els immobles inscrits en eixe registre municipal d'immobles abandonats seran objecte de seguiment periòdic pels serveis municipals competents.

L'Ajuntament realitzarà revisions tècniques quan les circumstàncies ho aconsellen o, en tot cas, amb la periodicitat que es determine, amb la finalitat de comprovar l'evolució de l'estat de conservació de l'immoble i valorar la necessitat d'adoptar noves mesures administratives.

Els serveis municipals actuaran de manera coordinada quan la situació de l'immoble afecte simultàniament matèries urbanístiques, de seguretat, salubritat o convivència ciutadana.

Títol III. DE LA PREVENCIÓ DE L'OCUPACIÓ IL·LEGAL D'IMMOBLES

Article 4. De l'obligació d'intentar evitar l'ocupació d'immobles

1. Les administracions públiques en general i entre aquestes l'Ajuntament de Cullera, tenen l'obligació de procurar evitar l'aparició o pervivència de situacions que suposen risc per a la seguretat, salubritat i la salut pública, així com també la d'intentar vetlar i contribuir a l'adequada convivència ciutadana, quant al fenomen de l'ocupació d'immobles per al seu destí a residència de les persones ocupants sense comptar amb el consentiment o autorització de la titularitat de drets sobre l'immoble, o fins i tot amb l'oposició expressa del /de la titular.

2. Les instruccions/criteris existents en l'actualitat sobre aquests aspectes de l'ocupació es troben publicades a través del Ministeri Fiscal i podran també ser exposades en la Seu Electrònica de l'Ajuntament de Cullera, a fi de facilitar la labor a tots els seus ciutadans/es. Actualment estan publicats en el BOE de data 25.09.2020 (Instrucció 1/2020 de la Fiscalia General de l'Estat) i BOE de data 25.08.2025 (Circular 1/2025, de la Fiscalia General de l'Estat).



Article 5. Prevenció de l'ocupació d'immobles

Les persones titulars d'immobles susceptibles de ser usats com a residència, ja siguin persones físiques o jurídiques i compte l'immoble o no, amb llicència d'ocupació o declaració responsable admesa per l'Ajuntament, hauran de complir amb les obligacions vigents en aquesta matèria i que es contemplen en les normes urbanístiques.

1. Mantindre les vivendes en condicions de seguretat, salubritat, adorn, higiene i decor públic.
2. Adoptar mesures de seguretat tendents per a evitar que l'immoble s'ocupe de manera il·legal i que no es produïsquen problemes de convivència.

Article 6. Immobile en desús durant períodes llargs.

En el supòsit d'immobles que es troben en situació de desús i siguin susceptibles de ser ocupats il·legalment i aquesta situació es prolongue en el temps més de 12 mesos, el/la titular estarà obligat/ada a augmentar les mesures de seguretat.

En aquests casos i sempre que no es tracte de processos de venda, herències sense adjudicar, vivendes d'ús esporàdic, segones residències o casos similars, sinó que siga per desús o abandonament manifest de les persones titulars, s'adoptaran mesures, entre altres, com el tancament segur de la vivenda per a impedir qualsevol qualsevol tipus d'accés o qualsevol altra mesura amb la qual s'impedisca/difículte l'accés a l'interior de l'immoble. Si fora això possible i resultara necessari, aquestes mesures hauran d'incrementar-se amb altres mesures o mitjans, físics o electrònics, etc, que puguin contribuir a la finalitat perseguida.

En el cas de grans tenidors, s'exigirà major atenció en les mesures preventives per a evitar accessos i estades en aquests immobles abandonats. S'estima gran tenidor a entitats bancàries qualsevol que siga el seu nombre d'immobles i aquells que compten amb més de deu vivendes en propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats de gaudi que el faculen per a determinats usos en el municipi en els termes previst en l'art. 16 de la Llei 2/2017, per la funció social de la vivenda en la Comunitat Valenciana.

Article 7. Mesures enfront de l'ocupació il·legal

1. En el cas que malgrat les mesures per a la prevenció i evitació de l'entrada en immoble alié sense autorització de la propietat titular de drets sobre aquest, aquesta es produïra, les persones titulars de drets sobre l'immoble i ciutadà/ana que tinga coneixement d'aquesta circumstància, advertirà dels fets a la propietat o als Cossos i Forces de Seguretat de l'Estat, si pot ser, de manera immediata.

2. Havent-se detectat l'existència de l'ocupació d'un immoble sense autorització del/de la titular de drets sobre aquest, les Forces i Cossos de Seguretat de l'Estat demanaran quan més prompte millor tota la informació i dades que puguin reunir per a determinar si amb esta ocupació l'immoble ocupat ha arribat, o no, a constituir domicili de la persona o persones que estan ocupant l'immoble sense dret a ocupar-lo.



3. Per a la determinació de si l'immoble ocupat ha arribat a constituir-se en domicili de la/de les persona/es, les Forces i Cossos de Seguretat de l'Estat atendran i valoraran el conjunt de fets acreditats i les circumstàncies concorrents, entre altres:

a) Acreditació documental de la condició de titular de drets sobre l'immoble (escriptura/cadastrat/contracte de lloguer, etc), que es requerirà a l'ocupant.

b) Acreditació de la inscripció, si és el cas, en el Padró Municipal d'Habitants (empadronament) en l'immoble objecte de l'ocupació.

c) Acreditació de la titularitat en els diferents subministraments de l'immoble: aigua, llum, telèfon, gas, etc, (es requerirà amb aquest efecte a les dos parts, ocupant i titular de drets).

d) Declaracions sobre els fets materials, tant de les persones propietaris, dels propis implicats o implicades ocupants, com del veïnatge de l'immoble o testimonis presencials dels fets.

e) Existència de conserges, de personal de seguretat o d'alarmes de seguretat i, si és el cas, la informació facilitada.

f) Coneixement que les pròpies Forces i Cossos de Seguretat de l'Estat puguen tindre d'anteriors situacions o actuacions que, d'alguna forma, puguen tindre relació amb aquest assumpte entre altres.

4. Les Forces i Cossos de Seguretat de l'Estat seguiran en tot moment les instruccions que amb aquest efecte s'han dictat des de la Fiscalia General d'Estat per a aquestes ocupacions il·legals i, si d'acord amb aquestes instruccions es conclou en atenció al conjunt de fets i drets acreditats i de circumstàncies concorrents, que l'immoble ocupat ho ha sigut de forma immediata i **NO constitueix el domicili de la/de les persona/es que l'estan ocupant**, actuaran procedint a posar fi a això, mitjançant l'expulsió de l'ocupant/s de l'immoble. I això sense perjudici de l'oportú trasllat i posada en coneixement dels fets als òrgans de l'Administració de Justícia, Ministeri Fiscal o òrgans judicials, com també als Serveis Socials de l'Ajuntament i altres organismes públics que poguera correspondre.

5. Completades las actuacions anteriors, el titular de drets sobre l'immoble haurà de procedir, immediatament, a assegurar, l'accés a aquests i adoptar les mesures de seguretat de l'article 6 d'aquesta ordenança.

6. Quan s'haja produït alguna connexió il·legal de subministrament en vivendes ocupades, es reforçarà la coordinació amb les Forces i Cossos de Seguretat amb les empreses subministradores, a l'objecte adoptar al respecte accions que legalment siguen procedents.

7. En els supòsits en què, després de la intervenció policial es constata l'existència de menors en l'immoble objecte d'ocupació, es comunicarà sense dilació als Serveis Socials per a la seua actuació immediata. Independentment de l'existència de menors, es derivaran tots els supòsits als Serveis Socials Municipals a l'efecte de diagnòstic social i en casos d'extrema vulnerabilitat i necessitat es valorarà en la Comissió d'Intervenció Social la possibilitat d'alternativa residencial.



En tot cas actuarà conjuntament l'Ajuntament de Cullera en completa coordinació amb les forces de seguretat (Policia Local, Policia Nacional, Guàrdia Civil), els Serveis Socials de l'Ajuntament com també els Serveis Socials de l'Administració autonòmica, per a atendre a tots aquells ocupants que estiguen en situació de vulnerabilitat social, a fi de garantir el respecte als seus drets fonamentals i evitar situacions de desemparament. Per a tal fi, es produiran reunions mensuals on també participarà en les decisions que s'adopten el Departament d'Urbanisme i l'Oficina Tècnica, que analitzaran la situació urbanística de l'immoble ocupat afectat.

Per a major clarificació de les actuacions, s'establiran protocols d'actuació entre els diferents serveis municipals implicats (Policia Local, Serveis Socials, Urbanisme, etc), per a coordinar i protegir aquelles persones ocupants en situació de vulnerabilitat social.

Article 8. Mesures addicionals

1. En el cas que malgrat les mesures per a la prevenció i evitació de l'ocupació il·legal, arriben a materialitzar-se situacions d'ocupació d'un immoble per persona/es mancats/des de cap dret i en les quals es dona la circumstància que aquest immoble arribe a constituir el seu domicili, així com també en el cas que aquestes situacions ja existiren en el moment de l'aprovació d'aquesta ordenança, el titular del immoble està obligat a instar, en el termini màxim d'un mes, l'inici de mesures tendents a aconseguir una ordre judicial desallotjament d'aquestes ocupacions.
2. Una vegada regularitzada la situació de l'ocupació de l'immoble, el/la titular de drets sobre aquest haurà de procedir, immediatament, a assegurar, novament, l'accés a l'immoble i a adoptar les mesures de seguretat de l'article 6.

Article 9. Actuació de l'Ajuntament. Inspecció municipal

1. En cas excepcional per a supòsits d'alteració manifesta de la convivència ciutadana, seguretat i salut pública en immobles abandonats que no pugen ser localitzats els propietaris, l'Ajuntament actuarà mitjançant execució subsidiària.
2. L'Ajuntament, a través de l'assessoria jurídica de Serveis Socials i del servei de mediació que presta el municipi, prestarà orientació i assessorament a la propietat de les vivendes i si és el cas, als/a les ocupants. En tot moment s'intentarà una solució pacífica a les possibles controvèrsies que es generen.
3. Correspon a l'Ajuntament la potestat d'inspecció municipal segons es preveu en l'art. 25.2.a) de la Llei de Bases de Règim Local (Llei 7/85). Aquesta inspecció es realitzarà directament pels serveis tècnics municipals de l'Oficina Tècnica, com també es prestarà col·laboració en aquesta matèria a través de la Policia Local de Cullera.

Els/les funcionari/àries que realitzen funcions d'inspecció municipal de vivendes actuaran preservant les garanties constitucionals previstes en l'art. 18.2 CE (inviolabilitat del domicili), per la qual cosa solament amb autorització judicial o amb consentiment de l'habitant es podrà realitzar l'entrada per a una inspecció municipal.



A més, haurà d'estar en tot moment la inspecció municipal coordinada amb els Serveis Socials Municipals per a una detecció precoç d'aquelles situacions que es troben en situació de vulnerabilitat i garantir una alternativa residencial digna abans de qualsevol desallotjament.

S'haurà de facilitar l'accés a la inspecció municipal per a poder analitzar i determinar la situació real de l'immoble per a saber si està en les degudes condicions de seguretat i conservació. L'impediment o obstaculització serà sancionat com una infracció administrativa.

També serà sancionada segons l'art. 16 d'aquesta ordenança com a infracció administrativa l'incompliment de les ordres d'execució dictades per l'Ajuntament i l'obstaculització de les actuacions dels Serveis Socials Municipals.

Títol IV. ALTRES MESURES TENDENTS A LA CONSERVACIÓ I MANTENIMENT D'IMMOBLES

Article 10. Mesures i competències

1. L'Ajuntament, en particular l'Alcaldia i les regidories delegades amb competència en la matèria, vetlaran per l'adopció de mesures que dins de les competències municipals i en defensa en tot cas dels interessos comuns del conjunt de la ciutadania del municipi puguen contribuir a la conservació, manteniment i posada en valor o fent ús dels immobles del terme municipal, ja siga dels immobles en el seu conjunt o de manera individual.

2. En el cas dels immobles amb valor específic i singular, ja siga d'orde arquitectònic, històric, etnològic, mediambiental, agrícola, o de qualsevol altre ordre, s'haurà de realitzar un seguiment específic i més detallat de les actuacions conduents a la conservació de l'immoble. Podrà aprovar-se la implantació d'un registre dels immobles amb valor específic i singular, amb la finalitat d'ajudar i contribuir al seguiment i impuls de la seua conservació i posada en valor. Podrà requerir-se a la propietat d'aquests immobles que mantinguen periòdicament informat a l'Ajuntament de les actuacions que duguen a terme per a assegurar la conservació de l'immoble.

Títol V. DEL PROCEDIMENT ADMINISTRATIU EN AQUESTA MATÈRIA

Article 11. Normes dels procediments administratius

Seran aplicable als procediments tramitats en relació amb el compliment d'aquesta ordenança les normes generals dels procediments administratius municipals previstes en la Llei 39/2015, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques o norma que la substituïska, amb les especificacions que es recullen seguidament.

Article 12. Termini dels procediments i continuïtat d'aquests

El termini per a la tramitació dels procediments en relació amb el compliment d'aquesta ordenança serà de tres mesos, amb suspensió automàtica del còmput en els períodes transcorreguts des de l'emissió i remissió de documents del qual



resulte un oferiment d'audiència o requeriment d'actuacions als interessats i fins a la finalització del termini assenyalat amb aquest efecte .

L'existència de procediments judicials, registrals o civils relatius a la titularitat d'un immoble no determinarà, per si sola, la suspensió o paralització dels procediments administratius dirigits a garantir el compliment del deure legal de conservació.

Quan concórreguen circumstàncies que dificulten la identificació de l'obligat, l'Ajuntament adoptarà les actuacions necessàries per a la seua determinació, i mentrestant continuaran aquelles actuacions d'inspecció, comprovació, prevenció o protecció que resulten legalment procedents.

En els supòsits en què la legislació urbanística permeta l'adopció de mesures d'execució forçosa o d'execució subsidiària, l'Administració resoldrà motivadament sobre la seua procedència ateses les circumstàncies concurrents.

Article 13. Agilitació d'actuacions. Acumulació de tràmits de procediments successius

1. Amb la finalitat d'agilitzar la tramitació dels successius procediments administratius a seguir en en relació amb una mateixa finalitat, en les diferents actuacions es podrà anticipar la proposta relativa a les actuacions següents, concatenant els diferents oferiments d'audiència prèvia a l'aprovació definitiva de les successives resolucions administratives a adoptar.
2. Juntament amb l'inici de la tramitació d'un expedient la finalitat del qual siga declarar-lo com a susceptible de ser ocupat un immoble, podrà anticipar-se també proposta de resolució per al cas que no s'al·legue al respecte en el termini màxim de 15 dies des de la notificació. És a dir, que aquesta resolució d'inici d'expedient podrà tindre aquest caràcter de proposta de resolució per al cas de no al·legar-se res per part de l'interessat/ada afectat/ada.
3. Conclòs el tràmit de la proposta de resolució, serà adoptada resolució definitiva, en la qual s'adoptarà ordre d'execució dels treballs necessaris que ha de realitzar l'interessat/ada afectat/ada igual que també les mesures d'execució forçosa que ha d'efectuar.
4. En el cas de declarar-se la urgència de l'actuació, els terminis inicialment previstos per a cada una de les diferents actuacions a seguir es podran reduir en la meitat.
5. En el cas de declarar-se la urgència extrema de l'actuació, les actuacions, audiències i/o requeriments dels diferents procediments a seguir en relació amb un mateix immoble, podran superposar-se i realitzar-se conjuntament.
6. Els procediments d'ordres d'execució s'adaptaran al que es preveu en els articles 190 a 192 del Decret Leg. 1/2021 TRLOTUP, així com amb caràcter supletori els articles 10 i 11 del RD 2187/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Disciplina Urbanística (RGU78). Igualment serà aplicable la



Llei 39/2015, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

7. Sense perjudi de l'anterior, el procediment de la inspecció municipal respecte d'aquesta ordenança s'ajustarà a aquest articulat; és a dir, podrà actuar d'ofici o a instàncies de part, emetrà informes que seran posteriorment referendats i traslladats per a la seua esmena per part de la propietat a través de les citades ordres d'execució.

A aquests informes d'inspecció s'acompanyarà la corresponent acta i suport fotogràfic en cas de ser necessari, en què es verificarà l'estat real de l'immoble així com aquelles patologies que puguin existir i les vies per a la seua esmena.

L'interessat/ada afectat/ada podrà aportar informes contradictoris en defensa dels seus drets que seran posteriorment analitzats pels tècnics municipals i finalment es resoldran les al·legacions adoptant resolució definitiva per part de l'òrgan competent municipal en matèria de disciplina urbanística.

7. La declaració de ruïnes d'immobles seguirà també la seua tramitació segons la normativa urbanística del Decret Llei 1/2021 TRLOTUP, i els articles 17 a 28 del RD 2187/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Disciplina Urbanística, sense perjudi que haja de concloure's el seu tràmit administratiu en el termini màxim de 6 mesos que regula aquest article 22.3 del citat RGU78. En allò no previst serà aplicable la Llei 39/2015, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Article 14. Seguiment de les ordres d'execució i Mesures d'Execució Forçosa (MEF)

1.- Transcorregut el termini concedit per al compliment voluntari d'una orde d'execució, els serveis tècnics municipals realitzaran una inspecció per a verificar el seu compliment. Si es constata l'incompliment total o parcial, l'òrgan competent resoldrà motivadament, en el termini màxim d'un mes, sobre la mesura d'execució forçosa que resulte procedent conforme a la legislació urbanística aplicable, i podrà acordar, segons les circumstàncies concorrents, la imposició de multes coercitives, l'execució subsidiària o altres mesures legalment previstes.

En cap cas l'expedient romandrà paralitzat per temps indefinit sense resolució expressa sobre la seua continuació.

2.- En els procediments relatius a l'adopció de Mesures d'Execució Forçosa (MEF) d'ordres d'execució dictades en aplicació del títol III d'aquesta Ordenança, s'optarà primordialment per l'Execució Subsidiària (ES), si existeix evident perill per a les persones o béns, amb assumptió del cost dels treballs per la titularitat de drets sobre l'immoble.

3.- En la resolució d'adopció de la mesura d'execució forçosa d'execució subsidiària es procurarà incloure l'estimació del cost de l'execució dels treballs per l'Ajuntament.



4.- En cas de no existir un evident perill, s'adoptaran mesures com ara multes coercitives, a l'empara del que es preveu en l'art. 103 de la Llei 39/2015 del Procediment Administratiu de les Administracions Públiques o norma que pugua substituir-la en un futur.

5.- Quan l'estat de conservació d'un immoble pugua afectar finques confrontants o a drets i interessos legítims de tercers, aquests podran comparéixer en el procediment administratiu acreditant aquesta circumstància.

Els interessats podran aportar informes tècnics, fotografies, documents, pressupostos, informes pericials i qualsevol altre mitjà de prova que contribuïska al millor coneixement dels fets. Així mateix, tindran dret a ser informats de l'estat de tramitació del procediment en els termes previstos per la legislació administrativa i a rebre aquelles resolucions que afecten directament els seus drets o interessos legítims.

6.- A més dels supòsits de risc evident per a persones o béns, podrà acordar-se motivadament l'execució subsidiària quan l'incompliment prolongat del deure legal de conservació estiga ocasionant danys continuats i objectivament acreditats a immobles confrontants o supose una deterioració progressiva del patrimoni edificat la reparació del qual resulte raonablement exigible.

Títol VI. DE LES INFRACCIONS I SANCIONS

Article 15. Infraccions per l'incompliment del deure de conservar o rehabilitar

La resolució per la qual es declare l'incompliment de les obligacions resultants d'aquesta ordenança habilitarà l'òrgan competent per a la incoació del procediment sancionador per la comissió de la infracció que corresponga, conformement al que es disposa en aquesta ordenança i/o en la normativa legal o reglamentària d'àmbit superior al municipal en matèria de conservació d'immobles.

Article 16. Infraccions

Es tipifiquen les infraccions següents:

A. Lleus

- A. No adoptar les mesures previstes en l'article 2 d'aquesta ordenança, excepte si la falta d'aquestes mesures genera problemes de salubritat.
- B. No adoptar les mesures de seguretat previstes en l'article 5 d'aquesta ordenança.
- C. No adoptar les mesures de seguretat previstes en l'article 6 d'aquesta ordenança.
- D. L'incompliment del deure de prendre mesures de decor públic requerides per l'Ajuntament..

B) Greus



C) Molt greus

- A. a) No adoptar les mesures previstes en l'article 2 d'aquesta ordenança si la seua falta genera problemes de salubritat.
- b) No adoptar les mesures previstes en l'article 2 d'aquesta ordenança en la resta de casos havent sigut requerit amb aquest efecte per l'Ajuntament de Cullera.
- c) No adoptar les mesures de seguretat previstes en l'article 5 d'aquesta ordenança havent sigut requerit amb aquest efecte per l'Ajuntament de Cullera.
- d) No adoptar les mesures de seguretat previstes en l'article 6 d'aquesta ordenança havent sigut requerit amb aquest efecte per l'Ajuntament de Cullera.
- d. No realitzar la comunicació prevista en l'article 7.
- e. No adoptar les mesures previstes en l'article 8.
- a) La reiteració en la comissió d'una falta greu.
- b) No adoptar les mesures previstes en l'article 2 d'aquesta ordenança si la seua falta genera problemes de salubritat havent sigut requerit amb aquest efecte per l'Ajuntament de Cullera.
- c) No adoptar les mesures previstes en l'article 8 d'aquesta ordenança havent sigut requerit per a això per l'Ajuntament de Cullera.
- d) No facilitar els accessos a la inspecció municipal per a revisar l'estat de seguretat i conservació de l'immoble.
- e) No complir el que es preveu en una ordre d'execució dictada per l'Ajuntament.
- f) Obstaculitzar les actuacions dels Serveis Socials Municipals.

Article 17. Sancions

1. De conformitat amb el que es disposa en l'article 141 de la Llei 7/1985 de Bases del Règim Local, les infraccions tipificades en l'anterior article se sancionaran amb les multes següents:
 - a. Infraccions lleus: des de la prevenció fins a una multa de 750 €.
 - b. Infraccions greus: multa de fins a 1.500 €.
 - c. Infraccions molt greus: multa de fins a 3.000 €.
2. En el cas que els fets resultaren ser constitutius d'infracció d'una norma legal o reglamentària d'àmbit superior al municipal, en relació amb la qual la norma recullga la imposició d'una altra o altres sancions, econòmiques o d'un altre ordre superiors a les resultants del punt anterior, procedirà la imposició de les citades sancions.



Article 18.- Protecció de dades de caràcter personal

Els tractaments de dades personals que es duguen a terme en aplicació de la present ordenança seran tractats per l'Ajuntament de Cullera, de conformitat amb el Reglament 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, i segons la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, que regula la Protecció de Dades Personals i la Garantia dels Drets Digitals. En conseqüència, aquestes dades personals seran tractades per l'Ajuntament per a l'exercici de les competències municipals relatives a la matèria objecte d'aquesta ordenança, i podran ser comunicades a les administracions públiques i organismes competents quan resulte necessari per al compliment d'una obligació legal o per a l'exercici de les respectives competències.

Les dades es conservaran durant el temps necessari per a complir amb la finalitat per a la qual van ser demanades i per a determinar les possibles responsabilitats derivades del tractament, conforme a la normativa sobre arxius. Les persones interessades podran exercir els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, així com qualssevol altres reconeguts per la normativa vigent, mitjançant escrit dirigit a l'Ajuntament de Cullera, a través de la Seu Electrònica www.cullera.es o mitjançant qualsevol altra forma prevista en la Llei 39/2015, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques així com les altres normatives assenyalades en el paràgraf anterior.

Així mateix, podran tramitar una reclamació davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades quan es considere que el tractament de les seues dades personals vulnera aquesta normativa, això sense perjudi de qualsevol altre recurs que s'estime oportú.

DISPOSICIÓ FINAL

Disposició final primera.- Es faculta l'Alcaldia-Presidència en l'àmbit de les seues competències per a dictar totes les ordres i instruccions resulten necessàries per a l'adequada interpretació, desenvolupament i aplicació de la present ordenança.

Disposició final segona.- La present ordenança entrarà en vigor una vegada publicat el seu text complet en el Butlletí Oficial de la Província i transcorregut el termini de quinze dies hàbils previst en l'article 65.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

