



CONCELLO
DE
GONDOMAR
(Pontevedra)

ORDENANZA DE SEGURIDADE, SALUBRIDADE, HIXIENE, HABITABILIDADE E ORNATO DE PARCELAS, E EDIFICACIÓNS.

Exposición de motivos

Á vista da problemática advertida en numerosos predios deste municipio, pola falta de limpeza dos mesmos, e o risco de incendios existente, sobre todo, na época estival, en numerosas zonas lindantes con masas arbóreas e forestais, este Concello proponse controlar dita circunstancia a través desta ordenanza municipal.

Tanto a Lei 9/2002, de 30 de decembro, como o Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, establecen como obriga para os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións, mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e consonte ás normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.

Nesta liña e en relación aos montes e terreos forestais, a Lei 3/2007, de 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia, e a súa normativa de desenvolvemento, teñen por obxecto a súa defensa, mediante unha política de prevención nos montes e áreas colindantes.

Por outra banda, resulta necesario ordear a aparencia e ornato das vías municipais e o desenvolvemento urbanístico, a fin de manter unha unidade estética entre as edificacións e inmobles das distintas zonas, e coidando un mantemento da imaxe externa das zonas construídas. Ademais, o Concello debe evitar a proliferación de focos descontrolados de resguardo para animais, de procurar que non se produzan accidentes pola falla de requisitos de seguridade nos predios colindantes ás vías públicas, de que os inmobles construídos sexan seguros para os seus ocupantes e terceiros, e de que a maleza ou masa vexetal que poidan conter os predios baleiros invadan a vía pública ou constitúan un factor de risco de incendios.

Polo exposto, é polo que é necesario aprobar unha ordenanza reguladora destas situacións, denunciadas neste Concello en numerosas ocasións polos nosos/as veciños/as.

TÍTULO PRELIMINAR

Art. 1. Normativa de aplicación.

A presente ordenanza elabórase ao abeiro do establecido pola Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (en adiante, LOuG), da Lei 30/92, de 26 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e Procedemento Administrativo Común, do Real Decreto 1398/1993, polo que se aproba o Regulamento do Procedemento para o exercicio da potestade sancionadora, e consonte as competencias atribuídas pola Lei 7/85, de 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local, e demais normativa de desenvolvemento.

TÍTULO PRIMEIRO: MANTEMENTO DOS PREDIOS

Art. 2. Obrigas dos propietarios.

- a) Os propietarios de toda clase de terreos, deberán mantelos debidamente limpos e desbrozados, de xeito que non presenten malezas, biomasa vexetal, ou masas arbóreas e vexetais que invadan a vía pública ou entorpezan ou invadan tendidos eléctricos ou outros elementos público, salvo autorización expresa municipal que será outorgada unicamente por motivos debidamente xustificados ou de conservación de elementos protexidos ou de interese.
- b) Cada propietario controlará a súa maleza, vexetación e plantacións de xeito que non invada a finca do seu veciño. En caso de incumprimento, neste casos rexen as medidas establecidas polo Código Civil para os propietarios que vexan o seu predio invadidos por raíces dun predio a outro, de invasión de polas dun predio a outro (art. 592: Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una heredad, jardines o patios vecinos, tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y, si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendiesen en suelo de otro, el dueño del suelo en que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad), que as fará valer, no seu caso, ante o propietario correspondente ou órgano xurisdiccional competente en materia civil.
- c) Entenderase como propietario a efectos da presente ordenanza aquel que conste como titular de dito predio nos datos da oficina do catastro, e no seu defecto, en documento acreditativo e fehaciente de dita condición.
- d) Entenderase como vía pública a efectos da presente ordenanza, o solo, subsolo e voo da mesma.
- e) Prohíbese o depósito de lixo e/ou residuos sólidos, escombros ou restos de podas e desbroces en parcelas privadas e en espazos públicos.
- f) Os propietarios deberán manter os seus predios libres de animais perigosos ou de potenciais focos infecciosos, debendo realizar as labores preventivas que sexan precisas a tal efecto.
- g) Os/as propietarios/as de toda clase de terreos deberán depositar os seus restos de poda e desbroce de parcelas no punto limpo deste Concello, nos termos establecidos no seu propio regulamento.
- h) Queda prohibido depositar na vía pública, a carón de contenedores de lixo e reciclaxe, residuos que polas súas características deban ser depositados no punto limpo deste Concello, de acordo co propio regulamento de funcionamento de dito servizo.

Art. 3. Distanzas.

Entre propiedades privadas lindantes e entre propiedades privadas e propiedades públicas, respectaranse as distancias establecidas polo Código Civil, do seguinte xeito:

Dous (2) metros da liña divisoria de ámbolos dous predios, para o caso de árbores altas. Entenderanse como árbores altas, todas aquelas plantacións que superen os dous metros de altura.

Cincuenta (50) centímetros para aquelas plantacións en xeral que sexan inferiores aos 2 metros de altura.

Excepción: no caso de pacto ou convenio entre propietarios lindantes, poderá excepcionarse a aplicación destas distancias. Esta excepción non será de aplicación para os casos no que a propiedade lindante á propiedade particular sexa unha administración pública (Estatal, Autonómica ou Local), xa que o propietario particular deberá cumprir con ditas distancias evitando sempre a invasión vexetal da vía pública. Ditas distancias non serán de aplicación nos casos ns que prevaleza a interese pública sobre as distancias establecidas.

TÍTULO SEGUNDO: MANTEMENTO E CONSERVACIÓN DAS CONSTRUCIÓN, EDIFICIOS E INSTALACIÓN.

Art. 4. Obrigados/as.

Os propietarios/as dos inmobles (quen figure coma titular do mesmo nos rexistros públicos ou no seu defecto, en documento acreditativo fehaciente), terán a obriga de mantelos nas debidas condicións de seguridade, salubridade, habitabilidade, limpeza e ornato público. No caso de propiedades colectivas será o obrigado/a a comunidade de propietarios e, subsidiariamente cada un dos propietarios do inmoble.

Art. 5. Concepto de edificación.

Entenderase por edificación, a efectos da presente ordenanza, as obras comprendidas no art. 2.2 da Lei de Ordenación da Edificación, realizadas consonte á legalidade vixente ou no seu caso, das que quede acreditada a súa legalidade. Non se permitirán obras de mantemento e conservación en obras que constitúan infracción urbanística e teñan a consideración de non legalizables.

Art. 6. Conservación e mantemento.

O Código Técnico da Edificación é o marco normativo que establece as esixenzas básicas de calidade dos edificios e das súas instalacións, de tal xeito que permite o cumprimento dos requisitos básicos de funcionalidade, seguridade e habitabilidade establecidas polo art. 3 da Lei de Ordenación da Edificación.

O deber de conservación a cargo dos propietarios acada ata o importe dos traballos correspondentes que no rebasen o límite do contido normal daquel que, no caso das construcións, está representado pola metade do coste de reposición do ben ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.

Art. 7. Medidas.

As medidas a adoptar que este deber comporta terán como obxectivo, con carácter xeral, conservar a estabilidade e o rematado das construcións en condicións tales que non impliquen risco para as persoas ou os bens; manter os bens de xeito que non perturbem a salubridade ou a hixiene; e conservar ditos bens de tal xeito que, respetando as súas características estéticas, non incidan negativamente na harmonía do contorno.

Las medidas a adoptar para manter as condiciones mínimas de habitabilidade das viviendas atenderán en concreto ao seguinte:

- a) A estanqueidade da vivenda respecto das inclemencias meteorolóxicas
- b) A resistencia e a indeformabilidade dos elementos estruturais e construtivos fundamentais da edificación
- c) Mantemento de carpintería exterior
- d) A instalación de fontanería e saneamento
- e) Existenza de suficiente ventilación e evacuación de humos e gases
- f) Instalacións de electricidade
- g) Calquera outras previstas na lexislación específica aplicable.

Art. 8. Outras medidas

a) Este Concello tamén podrán ordenar, por motivos de interese turístico ou estético, a execución das obras de conservación, renovación ou reforma en fachadas ou espazos visibles dende a vía pública, sen que estean previamente incluídas no planeamento.

As obras executaríanse a costa dos propietarios se estivesen dentro do límite da obriga de conservación que lles corresponde e con cargo aos fondos da entidade que as ordene para obter melloras de interese xeral, cando rebase aquel límite.

No caso de incumplimento por parte de los propietarios, se estará a lo dispuesto en el artículo 28º do RDuG.

b) Os propietarios de bens incluídos nos catálogos de bens a protexer dos instrumentos urbanísticos terán a obriga de conservalos, podendo recabar a tal efecto a cooperación das administracións competentes.

c) O alcalde poderá acordar as obras necesarias para adaptar os inmobles ás condicións do seu contorno, , tales como a conservación e reforma de fachadas ou espazos visibles dende las vías públicas, a retirada de carteis ou outros elementos impropios dos inmobles.

Art. 9. Solicitud de licenza para a realización de obras de mantemento e conservación.

Cando a entidade das obras o requira, o Concello esixirá ao obrigado a solicitude de licenza acompañada do proxecto técnico correspondente.

O interesado/a nunha obra deste tipo deberá solicitar licenza. Na solicitude de licenza de obra de mantemento e conservación, o interesado deberá xustificar en documento adxunto a legalidade da edificación que pretende manter ou conservar, e describirá a obra que pretende realizar, co fin de que a oficina técnica municipal determine no informe a súa entidade (se son ou non obras de mantemento e conservación) e a necesariedade de proxecto técnico.

TÍTULO III: PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Art. 10. Trámites.

O procedemento que seguirase contra os/as propietarios/as de terreos e edificacións, pode iniciarse de oficio (polo Concello) ou a instancia de parte (denuncia particular).

A continuación seguiranse os seguintes trámites:

a) Informe da inspección muniicpal.

b) Informe técnico, que versará, como mínimo, dos seguintes extremos: cumprimento ou incumprimento dos deberes establecidos nesta ordenanza para os/as propietarios/as de terreos e edificacións.

De haber dito incumprimento, deberá conter unha descrición detallada das medidas correctoras precisas para manter o predio ou edificación nas condicións de seguridade, salubridade, hixiene e ornato público que resulten esixibles.

O prazo de execución das labores para repoñer o predio ou edificación ás condicións esixidas. Autorizacións sectoriais necesarias para ditas obras. Non poderá ditarse orde de execución sen a previa autorización que resulte preceptiva por razón dos reximes especiais de protección, vinculación ou servidumes legais que afecten ao terreno ou inmovible de que se trate, salvo as medidas excepcionais de protección cando exista perigo inmediato de que podan producirse danos ás persoas ou perigo inminente de derrube da edificación.

c) Informe xurídico.

d) Resolución da alcaldía de inicio de procedemento, e trámite de audiencia aos interesados (no caso de que os informes indiquen que non hai incumprimento de obrigas, archivarase o procedemento, finalizando aquí o memso)

e) Resolución da alcaldía resolvendo as alegacións, no seu caso, e ordeando as actuacións necesarias para o cumprimento desta ordenanza, e prazo de execución. O prazo de execución será prorrogable nos termos do art. 49 da Lei 30/92, de 26 de novembro.

No caso de incumprimento da orde de execución ditada, inciarase en peza separada e dentro do mesmo expediente, procedemento de execución forzosa de dita orde mediante a imposición ao/á obrigado/a, de multas coercitivas entre 300 a 6.000 euros reiterables ata o cumprimento do ordeado.

No caso de que mediante a imposición de multas coercitivas o obrigado non dea cumprimento ao ordeado, o Concello poderá proceder á execución do ordeado, con liquidación do custe a cargo do/a propietario/a. A recadación de dito custe realizarase ao abeiro das regras establecidas na lexislación vixente relativa ás facendas locais e procedementos tributarios e recadatorios.

DISPOSICIÓN DERRADEIRAS

Disposición derradeira primeira

As declaracións de ruina de edificacións tramitaranse ao abeiro do establecido nos arts. 201 da LOuG e arts. 32 e seguintes do RDuG, e demais normas de aplicación.

Disposición derradeira segunda

A presente ordenanza entrará en vigor logo da súa publicación no BOP e de transcorrer los prazos previstos no artigo 65.2 da lei 7/85, de 02/04, reguladora das bases de réxime local. O acordo transcrito é definitivo en vía administrativa e contra o mesmo pode interpoñer, Recurso Contencioso Administrativo perante o Xulgado do Contencioso-Administrativo de Vigo no prazo de dous meses contados dende o día seguinte hábil o desta notificación. Todo isto sen prexuízo de que poida exercitar, se é o caso, calquera outro recurso que estime procedente.

En Gondomar, 12 de xuño de 2012 .

O Alcalde-Presidente, Fernando Guitián Guitián.