

## **ORDENANZA REGULADORA DA CONSERVACIÓN, MANTEMENTO DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN ASÍ COMO DE VALADO DE SOLARES E PARCELAS E REXISTRO MUNICIPAL DOS MESMOS EN A POBRA DE TRIVES**

**ANTECEDENTES:** O Concello de A Pobra de Trives, conta con planeamento aprobado en 1994, que se traduce en Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal. Este Planeamento Municipal non está adaptado á Lei 9/2002 de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (LOUG) e súas múltiples modificacións.

A Lei 9/2002 de 30 de decembro nos artigos 9-deberes de uso, conservación e rehabilitación e 199 a 201 –Deber de conservación e ruína así como as NN.SS de Planeamento municipal no seu artigo 11.33.4.5 establecen o deber dos propietarios de toda clase de terreos , construción, edificios e instalacións a mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino e con arranxo ás normas de protección do medio ambiente, patrimonio histórico e da rehabilitación .

O deber de conservación dos propietarios alcanza ata o importe dos traballos correspondentes que non rebasen o limite do contido normal de aquel, que no caso das construción, está representado pola metade do custo de reposición do ben ou da construción coas características semellantes , excluído o valor do solo.

Por outra banda na propia Lei 9/2002 nos seus artigos 202 e 203 procurase o fomento da conservación e rehabilitación das edificacións tradicionais e regula as ordes de execución en solo rústico e de núcleo rural.

Mais a presente ordenanza non nace coa intención de regular cuestións reservadas á Lei, senón que trata de ser un instrumento práctico que permita ao Concello adoptar as medidas necesarias de exercicio da función de policía, dotando aos cidadáns dun instrumento público que ao igual que contempla os seus dereitos, recolle tamén as súas obrigas en relación cos seus bens para garantir a seguridade e a salubridade publicas en beneficio dos cidadáns.

Tamén se pretende a creación dun rexistro municipal de edificacións ruinosas que permita planificar as actuacións de vixilancia e control do Concello e a emisión de ordes de execución, de ser o caso.

ARTIGO 1º: A presente ordenanza emítese en exercicio da potestade regulamentaria prevista no artigo 4 da Lei 7/85 de 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local; artigo 6 da Lei 5/1997 de 22 de xullo de Administración Local de Galicia e no exercicio da autonomía municipal recollida no título VIII capítulos primeiro e segundo da C.E.

## **Capítulo I**

### **DA IDENTIFICACIÓN E REXISTRO DOS EDIFICIOS E RUÍNA E DOS TERREOS EN ESTADO DE ABANDONO E INSALUBRIDADE PÚBLICAS.**

Artigo 1: Crease no Concello de A Pobra de Trives o rexistro de edificacións e terreos en solo urbano e de núcleos rurais que presenten un estado deficiente de conservación, mantemento, ornato público, seguridade e salubridade.

Artigo 2: A inscrición no rexistro poderá realizarse de oficio ou a petición de particulares que aporten datos para esta inscrición. Notificarase aos propietarios esta inscrición e de non seren estes coñecidos o anuncio efectuarase no BOP de Ourense e nos lugares habituais e taboleiro de anuncios do concello polo prazo de dous meses aos efectos de alegacións ou reclamacións.

Artigo 3: Os datos que constarán no rexistro que ten carácter público serán:

- a) Identificación do inmovible ou terreo
- b) Descrición do mesmo incluída documentación fotográfica.
- c) Nome dos titulares
- d) Referencia catastral
- e) Estado da edificación ou terreo que acredite o incumprimento dos deberes establecidos polos artigos 9 , 199 e 201 da Lei 9/2002 de 30 de decembro LOUGA .

A inclusión dos bens neste rexistro supón que o Concello poderá iniciar de oficio os expedientes de demolición ou de recuperación da edificación ou instalación afectada a cargo do propietario.

## **CAPITULO II**

### **Dos deberes de conservación, valado de solares e mantemento de construcións e instalacións.**

Artigo 4: O ámbito de aplicación da presente ordenanza é ás edificacións, instalacións, solares e terreos do casco urbano de A Pobra de

Trives así como dos núcleos rurais existentes en todo o termo municipal aos efectos de garantir e protexer a seguridade e salubridade públicas evitando, no posible, situacións de risco para a saúde e a integridade da cidadanía e manter o ornato público . A presente ordenanza non vai ligada as directrices de planeamento vixente nun momento concreto.

Artigo 5: De conformidade co disposto polos artigos 9 e 199 da Lei 9/2002 de 30 de decembro de ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, así como o artigo 389 do Código Civil vixente, os propietarios de terreos , construcións e edificacións están obrigados a mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, habitabilidade e ornato público segundo o seu destino e con suxeición ás normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.

Artigo 6: As disposicións contidas na presente ordenanza enténdense establecidas sen prexuízo da responsabilidade patrimonial que por danos e prexuízos puideran ter lugar a consecuencia dos incumprimentos por parte dos propietarios dos terreos, edificacións e instalacións sendo para elo de plena aplicación as normas de dereito privado, quedando eximido o concello de calquera responsabilidade por esta materia.

Artigo 7:

a) Considéranse solares aqueles que así veñen definidos no planeamento municipal ou normas urbanísticas de aplicación. O resto considéranse terreos.

b) É de aplicación a presente ordenanza ás construción e instalacións non declaradas en ruína, nin susceptibles de selo, nos que sexa preciso repoñer as súas condicións de ornato público, seguridade, salubridade, reparando ou consolidando aqueles elementos danados que afecten ao seu aspecto exterior, a súa estabilidade e as súas condicións hixienico sanitarias .

c) O Valado: O valado dun solar ou terreo consiste na realización dunha obra exterior que non teña carácter permanente que permita pechar o terreo ou solar evitando así a entrada a persoas alleas ao mesmo e que poidan verterse neles lixos ou calquera outra clase de residuos.

Artigo 8: O Concello exercerá as labores de vixilancia e inspección no exercicio das súas función de policía, ordenando as mesmas a Alcaldía ou Concelleiro/ra en quen expresamente delegue esta tarefa.

Artigo 9.1: Os propietarios de terreos e solares deberán mantelos sempre limpos e desprovistos de residuos de calquera tipo, de calquera vexetación, de calquera resto orgánico ou mineral así como de animais ou plantas portadoras de enfermidades e susceptibles de producir mal olor. Ademais deberán sometelos a tratamento de desratización e desinfección sempre que o precisen. Esta obriga estenderase durante todo o ano.

Nos períodos estivais deberán estar perfectamente desbrozados e retirar de maneira inmediata os restos aos efectos de evitar o risco de incendios pola concorrencia da falta de humidade e a vexetación seca.

Artigo 9.2: Os propietarios de terreos tamén protexerán e taparán os pozos ou buratos que poidan existiren no terreo ou solar.

Artigo 10: Queda totalmente prohibido verter nos terreos e solares lixo, escombros, mobiliario, e en xeral calquera tipo de refugallos .

Os donos dos solares e terreos poderán exercer as accións legalmente procedentes contra os que fagan vertidos de calquera clase nos mesmos, sen prexuízo das accións que aplique o Concello neses supostos.

Para as acción de limpeza dos terreos e solares os propietarios non precisarán de ningunha autorización previa, agás facer una mera comunicación ao Concello.

Artigo 11: Establecese a obriga de valar os terreos e solares do casco urbano e núcleos rurais do Concello de A Pobra de Trives debendo para elo solicitar a correspondente autorización municipal aos efectos de que se lle indique a forma altura e materiais a utilizar neste valado.

O valado, en principio, estenderase ao largo do frontal do solar ou terreo ou dos distintos laterais de estaren exento, e a parte cega, que deberá estar pintada e enfoscada ou granito visto, non superará os 0.85 cm.. de altura sobre a beirarrúa ou a rasante do terreo . Sobre este valado cego colocarse malla ou seto vexetal ata una altura máxima de 2.50 metros.

Permitirase a existencia de porta de acceso que permita executar os labores de limpeza e retirada de desperdicios.

En todo caso estarase ao disposto na licenza municipal correspondente debendo os materiais garantir a estabilidade e ornato público.

Os propietarios serán responsables do perfecto estado de mantemento e conservación dos valados.

Artigo 12: Os propietarios de construcións, edificacións e instalacións deben mantelos en condicións de seguridade, salubridade, ornato público e manter o seu uso axeitado ó seu funcionamento.

Entenderanse como condicións mínimas:

1. Condicións de seguridade: As edificacións e instalacións deberán manter os seus pechamentos e cubertas estancas ao paso da auga, contar con protección da súa estrutura fronte ao lume e manter en bo estado os elementos de protección contra caídas.

A estrutura deberá conservarse de modo que cumpra a súa misión resistente, defendendo os efectos da corrosión así como filtracións ou outras que poidan lesionar as cimentacións. Deberán conservar os revestimentos das fachadas, cuberta e pechamentos de maneira que non presenten riscos para as persoas e os bens.

- 2.- Condicións de salubridade: Deberán manterse en perfecto estado as redes de servizo, instalacións sanitarias, ventilación, iluminación de maneira tal que se garanta a aptitude para o uso a que están destinadas.

Manterase a limpeza impedindo a presenza de parásitos, roedores e animais abandonados que poidan ser causa de perigo para as persoas.

- 3.- Condicións de ornato: As fachadas dos elementos exteriores e interiores, medianas, valos e pechamentos das construcións deberán manterse adecentadas, limpas, pintadas, revocadas e reporse os materiais deteriorados que constitúen os revestimentos.

As mesmas normas serán de aplicación aos edificios fóra de ordenación segundo o planeamento municipal sen prexuízo da plena aplicación do réxime xurídico establecido polas NNSS de planeamento e LOUGA.

### ***CAPITULO III***

#### ***Ordes de execución, procedemento e réxime sancionador***

Artigo 13: Incoación do expediente de orde de execución.

Os expedientes de ordes de execución de limpeza, conservación e/ou valado total ou parcial de solares e de conservación de construción e instalación poderán iniciarse de oficio ou a instancia de parte.

Artigo 14: Tramitación da orde de execución.

1.- O Concello, apreciado o incumprimento de algunha das obrigas previstas na presente ordenanza, previo informe dos servizos técnicos municipais, notificará a quenes aparezan como titulares dos inmobles afectados nos Rexistros Públicos que outorguen a titularidade e no seu defecto en calquera outro de carácter público, o inicio do procedemento de orde de execución das operacións ou obras necesarias para dar cumprimento o establecido na presente ordenanza.

Nos casos en que sexa necesario procederase a notificación mediante edictos no Boletín Oficial da Provincia de Ourense, ou no seu caso no taboleiro de anuncios do Concello.

Na notificación detallarase:

- a) Identificación do motivo que xustifica a adopción da orde de execución.
- b) Operacións que se integren na orde de execución e custo estimado de ditas operacións, segundo informe técnico, que se achegará á orde e se incorporará o texto da mesma.
- c) Prazo previsto para a súa execución, con advertencia da posibilidade do Concello de utilización dos medios de execución forzosa, en caso de incumprimento do obrigado.
- d) No caso de ser necesario, requirimento para presentar, previamente o comezo das operacións , o correspondente proxecto ou proxectos técnicos.

2.- Recibida a notificación o interesado disporá dun prazo de quince días, o cal poderá ampliarse xustificadamente por un tempo que non exceda da metade da súa duración, para a formulación de alegacións e aportación de documentos, e no seu caso, os proxectos antes referidos. A audiencia comprenderá tamén o custo estimado das operacións conforme a informe técnico, que será de referencia no caso de posterior execución forzosa.

3.- Simultaneamente, notificarase ás Administracións afectadas, no seu caso, ben polas actividades que motivan a adopción da orde de execución, ben pola

execución da mesma, aos efectos de que poidan emitir informe no prazo de quince días.

4.- A vista das alegacións e informes que se aporten ó procedemento o Concello ditará resolución sobre o contido e condicións da orde da execución que será inmediatamente executiva.

5.- A persoa destinataria da orde da execución deberá aboar as operacións de execución material da orde de execución e as taxas esixibles pola súa tramitación. Nos supostos de execución subsidiaria o Concello poderá recadar as anteriores cantidades pola vía de prema.

Artigo 15: Execución forzosa.

1.- O incumprimento inxustificable da orde de execución no prazo concedido habilitará o Concello para adoptar calquera destas medidas de execución forzosa:

- Execución subsidiaria a costa do obrigado, cuxo custo poderá ser recadado por vía de prema.

- Imposición de ata dez multas coercitivas con periodicidade mínima mensual, por valor máximo de 6.000,00 € e un mínimo de 300,00 €, segundo o previsto polo artigo 203 da LOUGA.

- As demais previstas na normativa aplicable.

Artigo 16: Execución subsidiaria.

1.- No caso de execución subsidiaria o Concello executará ditos traballos por si só ou a través da contratación con persoa ou empresa capacitadas, repercutindo o custo de ditos traballos ó obrigado, podendo para elo utilizar a vía de prema.

2.- Cando fora procedente solicitarase da Autoridade Xudicial, a autorización que contempla o artigo 87.2 da Lei Orgánica do Poder Xudicial.

Artigo 17: Incoación do expediente sancionador.

O incumprimento das obrigas ou prohibicións contidas na presente ordenanza dará lugar a incoación de expediente sancionador por infracción urbanística,

que se rexerá polo disposto nos artigos 216 a 223 da LOUGA, Lei 9/2004 de 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia..

#### Artigo 18: Sancións.

1.- As infraccións por incumprimento da obriga de limpeza de solares establecida no artigo 9.1 da presente ordenanza sancionaranse cunha multa de 300,00 € a 1.000,00 €. Considerarase circunstancia agravante o incumprimento en época estival, a partir do 1 de xuño, por un maior risco de insalubridade e perigosidade.

2.- As infraccións por incumprimento da obriga establecida no artigo 9.2 da presente ordenanza sancionaranse con unha multa de 300,00 € a 1.000,00 €.

3.- As infraccións por incumprimento da prohibición da arroxar residuos establecida no artigo 10 da presente Ordenanza sancionaranse con unha multa de 300,00 € a 1.000,00 €.

4.- As infraccións por incumprimento da obriga de valar establecida no artigo 11 da presente ordenanza sancionaranse cunha multa de 300,00 € a 3.000,00 €. A súa graduación levarase a cabo en función da entidade do solar e da maior ou menor alteración por impacto visual negativo da paisaxe urbana.

5.- As infraccións por incumprimento da obriga de reposición ou reparación do valado establecida no artigo 14 da presente ordenanza sancionaranse cunha multa de 300,00 € a 1.000,00 €.

6.- As infraccións por incumprimento das condicións de seguridade establecidas na presente ordenanza no artigo 12.1 sancionaranse cunha multa de 600,00 € a 6.000,00 €.

7.- As infraccións por incumprimento das condicións de salubridade establecidas no artigo 12.2 da presente ordenanza sancionaranse con unha multa de 600,00 € a 6.000,00 €.

8.- As infraccións por incumprimento das condicións de ornato establecidas no artigo 12.3 da presente ordenanza sancionaranse con unha multa de 600,00 € a 1.000,00 €.



#### Artigo 19.- Graduación.

Terase en conta para graduar a contía das multas a entidade da edificación ou instalación afectados, a perigosidade ou risco ocasionado, a transcendencia para a salubridade e a reiteración ou reincidencia da conduta.

#### Disposición derogatoria.

Quedan derogadas as disposicións municipais que se opoñan ó establecido na presente ordenanza.

#### Disposición transitoria única.

O réxime sancionador en materia de valado de soares aplicarase transcorrido un ano dende a entrada en vigor da presente ordenanza.