



ORDENANZA DE SEGURIDADE, SALUBRIDADE, HIXIENE, LIMPEZA E ORNATO DE PARCELAS, SOLARES E EDIFICACIÓNS

I

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

O Concello de Carballo, co fin de cumprir os preceptos dispostos na Lei 1/1997, do Solo de Galicia, e no Decreto 28/1999, de disciplina urbanística de Galicia, e fundándose en razóns de interese público, considera imprescindible a ordenación do ámbito da saúde pública e do ornato estético-urbanístico deste Concello.

En consonancia con tal finalidade, resulta imprescindible, á vista do gran desenvolvemento urbanístico que o casco urbano e moitos dos núcleos rurais de Carballo sufreron nos últimos anos, e que aínda se prolonga até hoxe, ordena-la aparencia e ornato das vías municipais e o desenvolvemento urbanístico, a fin de evita-la proliferación de predios baleiros no interior dos núcleos urbanos que poidan parecer pouco adecuados á estética urbana ou que rompan coa continuidade constructiva dos núcleos de poboación urbanos, así coma de manter unha unidade estética entre as edificacións e inmobles das distintas zonas urbanas, coidando dun mantemento aceptable que evite o deterioro da imaxe externa das zonas construídas.

Do mesmo xeito, na súa obriga de velar pola salubriedade e seguridade públicas, o Concello ten o deber de evita-la proliferación de focos descontrolados de resguardo para animais, de procurar que non se produzan caídas ou accidentes pola falla de requisitos de seguridade nos predios colindantes ás vías públicas, e de que a maleza ou refugallo que poidan conter os predios baleiros invadan a vía pública.

Por todo o anterior, é preciso ordenar, desde esta Administración, a situación dos predios que se atopan no interior dos núcleos urbanos dos Concellos, e o ornato estético das edificacións de toda clase que se atopan neles, o que se pretende por medio da presente Ordenanza.

TÍTULO PRELIMINAR

NORMATIVA APLICABLE

ARTIGO 1º.- Fundamento e réxime.

De conformidade co disposto no artigo 170 da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia, e nos artigos 24 e seguintes do Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aproba o regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia, o Concello de Carballo desenvolve polo medio da presente Ordenanza a regulación das obrigas dos propietarios dos predios e edificacións de toda clase afincados no termo municipal de Carballo, relativas ás condicións de seguridade, hixiene, salubridade e ornato público que tales predios deben cumprir.

ARTIGO 2º.- Dereito supletorio.

En todo o non contemplado expresamente na presente Ordenanza, será aplicable a Lei 1/1997, do solo de Galicia, o Regulamento de disciplina urbanística contido no Decreto 28/1999 de Galicia, a Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, o Real decreto 1398/1993, polo que se aproba o Regulamento do procedemento para o exercicio da potestade sancionadora, e as providencias do Sr. Alcalde-Presidente da Corporación interpretativas do contido da mesma, sen prexuízo da demais normativa que resulte aplicable.

TÍTULO I

OBRIGAS

Capítulo I: Normas aplicables ás edificacións.

ARTIGO 3º.- Obrigados.

Os propietarios dos inmobles ou, subsidiariamente, quen figure coma titular do mesmo nos rexistros municipais segundo os datos que consten no Catastro, terán a obriga de mantelos nas debidas condicións de seguridade, salubridade, habitabilidade, limpeza e ornato público. Cando se trate de obrigas colectivas será o obrigado a comunidade de propietarios e, subsidiariamente cada un dos propietarios do inmovible.

ARTIGO 4º.- Deberes dos propietarios.

1.- Os propietarios de edificacións, fincas, vivendas e establecementos de toda clase terán a obriga de manter limpas as fachadas, os rótulos que nomean as rúas, os rótulos de numeración, as medianeiras descubertas, os portais e toda clase de entradas, as escaleiras de acceso e toda parte dun inmovible que sexa visible desde a vía pública. Os propietarios dos baixos libres deberán rematalos debidamente con ladrillo ou bloque pintado, e asimismo o acceso deberá ter un mínimo de decoro, non estando permitidas as portas de obra.

2.- É obriga dos propietarios a realización dos labores de mantemento e limpeza, labores que poderán ser ordenados pola Autoridade municipal cando se estime oportuno por motivos de ornato ou seguridade pública. Será precisos, en todo caso, informe previo dos Servicios Técnicos municipais competentes para poder levar a cabo os ditos labores.

3.- É, igualmente, obriga dos propietarios, manter nas debidas condicións de limpeza e salubridade os depósitos, conduccións de toda clase de fluídos ou gases, antenas de todo tipo, patios, e calquera outra instalación complementaria dos inmobles.

4.- Nos supostos recollidos nos apartados precedentes, previo trámite de audiencia ós interesados, o Concello requiriralles para que, no prazo que se lles sinale, realicen as obras ou operación necesarias para o restablecemento das condicións esixibles.

5.-O incumprimento do ordenado determinará que, pola falta de limpeza e decoro nos elementos ou partes exteriores do inmovible, se incoe expediente sancionador con imposición de multa pecuniaria, de conformidade co previsto nesta Ordenanza e na lexislación urbanística vixente.

Capítulo II: Normas aplicables ós predios: parcelas e solares.

ARTIGO 5º.- Obrigados.

Os propietarios dos terreos deberán mantelos limpos, libres de restos e residuos e nas debidas condicións de hixiene, salubridade, seguridade ornato público. En defecto destes, serán os que figuren coma titulares catastrais os responsables do cumprimento das obrigas establecidas na presente Ordenanza.

ARTIGO 6º.- Obrigas dos titulares.

1.- Os propietarios deberán mante-los seus predios limpos e libres de residuos, segundo os termos que resulten da Ordenanza Xeral de Limpeza, de existir, e demais normativa aplicable.

2.- Os propietarios deberán mante-los seus predios libres de animais perigosos ou de potenciais focos infecciosos, debendo realiza-los labores preventivos que sexan precisos a tal efecto.

3.- Os propietarios deberán evita-lo crecemento incontrolado de maleza e outros vexetais que afecte ás parcelas colindantes, así coma controla-las prantacións, aínda que fosen crecementos accidentais, de árbores que poidan invadi-los predios veciños ou causarlles calquera clase de perturbación. En concreto, a maleza ou demais elementos non poderán, en ningún caso, invadi-las vías públicas, sexa na superficie ou no seu vóo, salvo autorización expresa municipal, que se concederá tan só por motivos de interese natural ou estético e de conservación do patrimonio natural.

4.- Os propietarios de solares ou parcelas que limiten coa vía pública es tán obrigados, en todo caso, ó cerramento exterior das mesmas, salvo dispensa expresa e motivada outorgada pola Autoridade municipal, baseada en motivos de interese público ou de preservación do medio ambiente, ou previstas expresamente no Planeamento urbanístico. O cerramento deberá ser autorizado polo Concello, previo informe preceptivo dos Servicios Técnicos municipais competentes, e deberá respetar, en todo caso, o entorno e a estética da zona na que se atope, e cumprir-los fins de preservación da seguridade dos peóns e de conservación e respecto ó medio natural.

5.- É potestade do Concello a inspección e realización subsidiaria dos traballos de limpeza ós que se refiren os parágrafos anteriores, sexan solares de propiedade pública ou privada. No caso de execución subsidiaria dos traballos polo servizo municipal, esta farase con cargo ó obrigado e dacordo co disposto nas Ordenanzas Fiscais, sen prexuízo das sancións que correspondan. Nas fincas afectadas polo planeamento urbanístico, cando os seus propietarios as tiveran cedido para uso público, o Concello poderá facerse cargo, total ou parcialmente, das obrigas descritas, mentres non se leve a cabo a expropiación.

6.- Se por motivos de interese público fose necesario asumir subsidiariamente as obrigas do propietario, o Concello poderá acceder ós solares de propiedade privada derrubando os valados cando se faga preciso, sen prexuízo de solicita-la correspondente Autorización Xudicial. O Concello imputará ós propietarios os custes do derrubo e reconstrución do valado ou instalación análoga afectada.

TÍTULO II

NORMAS PROCEDIMENTAIS

ARTIGO 7º.- Da actuación da Inspección.

1.- Constitúe persoal da Inspección Municipal:

- a) Os axentes e mandos da Policía Local, polo seu carácter de Axentes da Autoridade.
- b) Os funcionarios e traballadores dos Servicios Técnicos municipais de Obras, Urbanismo e da Oficina Técnica Municipal, que, no referido ás prescricións desta Ordenanza, actúan coma Axentes da Autoridade.
- c) Os funcionarios e traballadores da Inspección Tributaria municipal, que teñen a consideración de Axentes da Autoridade, condición que se estende ás funcións derivadas desta Ordenanza.

2.- O persoal da Inspección Municipal poderá inspeccionar de oficio ou a instancia de parte, ou por denuncia pública, os distintos predios do termo municipal, a fin de comproba-lo cumprimento das prescricións desta Ordenanza.

ARTIGO 8º.- Modos de iniciación do procedemento.

O procedemento inspector axustarase ó establecido nos artigos 26 ó 31 do RDVG e o título VI da LRJ e PAC, podendo iniciarse de oficio ou a instancia de calquera interesado.

ARTIGO 9º.- Tramitación.

1.- O expediente, unha vez iniciado, sexa de oficio ou por instancia de parte, impulsárase de oficio en tódolos seus trámites.

2.- Deberán figurar no expediente informes técnicos e xurídicos, e antes de dictar a orde de execución, deberá darse audiencia ó interesado.

3.- O informe técnico deberá versar sobre os puntos seguintes:

- a) Se existe incumprimento dos deberes establecidos na Ordenanza, á vista dos preceptos da mesma e da normativa urbanística vixente.
- b) De haber-lo dito incumprimento, deberá conter unha descrición detallada das medidas correctoras precisas para mante-lo predio ou edificación nas condicións de seguridade, salubridade e ornato público que resulten esixibles.
- c) O prazo de execución dos labores para repoñe-lo predio ou edificación ás condicións esixidas.

4.- A orde de execución fixará, detalladamente, tódalas obras a realizar, así coma o prazo máximo para efectualas. Deberase busca-lo xeito de realiza-las obras da forma menos gravosa para o propietario.

5.- As ordes de execución fixarán o prazo para o cumprimento do ordenado en atención á magnitude e complexidade das obras a realizar.

6.- En ningún caso se poderá dictar orde de execución sen a previa autorización que resulte preceptiva segundo os réximes especiais de protección, vencellamento, ou servidumes legais que afecten ó predio ou ó inmovible. Non obstante, cando exista perigo inmediato de danos ás persoas, poderán tomarse medidas excepcionais de protección sen respecta-los ditos límites, por se considerar un interese lexítimo superior a protexer.

ARTIGO 10º.- Execución forzosa e subsidiaria.

1.- Transcorrido o prazo concedido para dar cumprimento á orde de execución, o Sr. Alcalde, ou órgano ou persoa en quen delegue, procederá a ordena-la execución subsidiaria ou a execución forzosa mediante imposición de multas coercitivas. En todo caso se apercibirá, antes de ordena-la execución, ó interesado dos efectos do incumprimento da realización das medidas correctoras impostas. O dito apercibimento poderá incorporarse á notificación da orde de execución á que se refire o artigo anterior.

2.- Para garanti-la efectividade da execución forzosa, poderanse impoñer multas coercitivas ó responsable cun importe que oscilará entre os 300, € e os 3.000 €,

xustificando o importe en función das circunstancias que concorran. En ningún caso se poderán impoñer máis de dúas multas coercitivas por cada expediente.

3.- Imposta a primeira das multas, abiráselle ó responsable novo prazo para a realización dos labores ordenados de execución. O dito prazo será da mesma duración ca o outorgado inicialmente para a execución segundo o previsto no artigo anterior.

4.- Transcorrido o dito prazo sen que o responsable cumpra a segunda orde de execución, procederá a imposición dunha segunda multa coercitiva. Coa mesma, abiráselle un novo prazo para a execución dos labores ordenados, por un máximo da metade do inicialmente outorgado.

5.- Unha vez vencido este último prazo, se o responsable non tivera procedido a dar cumprimento á orde de execución, o Sr. Alcalde, ou órgano ou persoa en quen delegue, ordeará, mediante Decreto, a execución subsidiaria dos traballos, sendo o seu custe a cargo do responsable, respectando o disposto nos arts. 93 e ss. da Lei 30/1992.

6.- A imposición das multas coercitivas non impedirá a apertura, no seu caso, do correspondente expediente sancionador.

ARTIGO 11º.- Casos de urxencia ou necesidade.

Cando o estado dun predio ou edificación supoña un perigo grave para as persoas ou os bens, no referente ás súas condicións de seguridade, salubridade e hixiene, o Sr. Alcalde, ou órgano ou persoa en quen delegue, logo dos informes técnicos preceptivos, poderá acordar, no prazo de 24 horas desde a recepción dos ditos informes, a execución subsidiaria dos traballos precisos para a desaparición das circunstancias que ocasionen o perigo grave, notificándolle ó responsable á maior brevidade a dita resolución.

ARTIGO 12º.- Interés turístico ou estético

1.- O concello de Carballo tamén poderá ordenar, por motivo de interés turístico ou estético, a execución de obras de conservación, renovación ou reforma en fachadas ou espazos visibles desde a vía pública, sen que estean previamente incluídas no planeamento.

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

3.- No caso de incumprimento por parte dos propietarios, estarase ó disposto no art. 10 e seguintes desta Ordenanza.

ARTIGO 13º.- Inmobles incluídos nos catálogos de bens.

Os propietarios dos 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, que deberán prestala en condicións axeitadas cando as obras necesarias excedan dos límites do deber de conservación.

ARTIGO 14º.- Adaptación ó entorno

1.- O alcalde poderá acordar as obras necesarias para adaptar os inmobles ás condicións do seu entorno, segundo o previsto no art. 59 da Lei do Solo de Galicia, tales como a conservación e reforma de fachadas ou espazos visibles desde as vías públicas, a limpeza e valado de solares, a retirada de carteis ou outros elementos impropios dos inmobles.

2.- O procedemento para levar a cabo as actuacións a que se refire o número anterior será o que determinan os arts. 9 e 10 da presente ordenanza.

3.- As obras sinaladas na orde de execución realizaranse a costa dos propietarios ata o límite legal de conservación.

ARTIGO 15º.- Execución subsidiaria: liquidación do custe.

1.- O custe derivado da execución subsidiaria correrá de conta do responsable.

2.- O dito custe satisfarase dacordo co disposto no R.D. 1684/1990, do 20 de decembro, Regulamento xeral de recadación, no referente á recadación de débedas en período executivo.

3.- Non obstante, o importe correspondente poderá liquidarse, provisionalmente, antes da execución, a expensas da liquidación definitiva que se dicte unha vez realizados os traballos.

4.- O importe do custe da execución subsidiaria determinarase do xeito seguinte:

- a) Se os traballos fosen realizados por persoal do Concello, o técnico municipal competente efectuará a súa valoración, incluíndo tódolos custes, directos ou indirectos, que orixinase a dita execución subsidiaria.
- b) Se os traballos fosen realizados por persoas ou entidades alleas á Administración municipal, o importe do custe ascenderá ó precio da contratación.

5.- A valoración da execución subsidiaria deberá ser aprobada polo órgano competente, previa fiscalización da Intervención municipal. Será notificada ó responsable, que, no prazo de 10 días hábiles, poderá formular as alegacións que estime oportunas. Na resolución advertiráselle que, de non realizar alegacións, a valoración se elevará a definitiva. Se formulase alegacións, o órgano competente, á vista das mesmas, resolverá segundo estime oportuno, nun prazo máximo de 10 días, solicitando os informes que considere precisos ós Servizos municipais.

TÍTULO III

INFRACCIÓN E RÉXIME SANCIONADOR

ARTIGO 16.º.-Consecuencias da vulneración da presente ordenanza.

O incumprimento das disposicións contidas neste Ordenanza poderá dar lugar a:

- a) A execución forzosa ou subsidiaria ordeada polo Concello dos labores precisos para a restauración das condicións legalmente esixibles ás edificacións e predios que afecten ós ambitos protexidos polo medio da Ordenanza.
- b) A imposición das sancións que procedan, previa tramitación do correspondente expediente sancionador, segundo as previsións da presente Ordenanza e do R.D. 1398/1993, polo que se aproba o Regulamento do procedemento para o exercicio da potestade sancionadora.
- c) A obriga de indemnizar os danos e prexuízos por parte do responsable dos mesmos.

ARTIGO 17.º.- Infraccións.

Constituirá infracción calquera vulneración das prescricións contidas na presente Ordenanza. A sanción administrativa imponse, no seu caso, con independencia da valoración penal do feito polos tribunais de xustiza, así como as medidas que adopten en orde á reparación dos danos e prexuízos causados pola infracción cometida.

ARTIGO 18.º.- Clases de infraccións.

As infraccións poderán de ser:

- a) Leves ou simples.
- b) Graves.

ARTIGO 19.º.- Elementos de graduación das sancións.

As sancións graduaranse tendo en conta as circunstancias seguintes:

- a) Grao de intencionalidade, non concorrido cando non exista culpa grave ou dolo.
- b) Natureza da infracción.
- c) Capacidade económica do responsable.
- d) O beneficio obtido coa conducta.
- e) O recurso afectado.
- f) A reincidencia.
- g) A gravidade do dano producido, e, especialmente, a súa irreversibilidade.
- h) A natureza da infracción.
- i) Os factores atenuantes ou agravantes.

ARTIGO 20º.- Infraccións leves ou simples.

Son infraccións leves aquelas que non causen un dano directo e de importancia ós bens de dominio público.

ARTIGO 21º.- Infraccións graves.

1.- Terán carácter grave, as accións e omisións que, quebrantando os preceptos da presente Ordenanza, afecten ós bens de dominio público, ou ós bens do servizo e uso público municipal, causándolles un dano directo e de importancia, ou provocando situacións de risco certo e importante.

2.- Do mesmo xeito, terá carácter grave a reincidencia e reiteración no incumprimento das disposicións da presente Ordenanza. A tales efectos, considerarase reincidente á persoa que fose sancionada anteriormente unha ou máis veces polo mesmo concepto nos doce meses anteriores.

ARTIGO 22º.- Formas de iniciación do procedemento sancionador.

O procedemento sancionador iniciarase sempre de oficio, por providencia da Alcaldía ou da persoa ou órgano en quen delegue, ben por iniciativa propia ou como consecuencia de orde superior, petición razoada doutros órganos ou por denuncia, e axustarase ó establecido no R.D. 1398/1993, de 4 de agosto.

ARTIGO 23º.- Sancións.

1.- As sancións por infracción da presente Ordenanza poderán aplicarse de forma independente ou conxunta.

2.- Para a exacción das sancións por infracción ás prescricións desta ordenanza en defecto de pago voluntario ou acatamento da sanción imposta, seguirase o procedemento administrativo de constrinximento.

3.- As infraccións que se cometan por incumprimento do preceptuado na presente Ordenanza sancionaranse con multa dunha contía de ata 300 €, segundo a seguinte escala:

- Infraccións leves: de 12 ata 90 €.
- Infraccións graves: de 30 ata 300 €.