

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS MEDIDAS DE CONSERVACIÓN, DE REHABILITACIÓN E SEGURIDADE DE TERREOS, SOLARES, CONSTRUCCIÓNS, EDIFICIOS E INSTALACIÓNS.

TITULO I.- DISPOSICIÓNS XERAIS.

Artigo 1º. OBXECTO.-

E obxecto desta Ordenanza regular a obrigación de conservación e rehabilitación de terreos, construcións, edificios e instalacións, co fin de mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade, con suxeición ás normas sobre protección do medio ambiente e do patrimonio histórico, consonte establece o artigo 9 da Lei 9/2002, de 30 de Decembro, de Ordenación Urbanística e de Protección do Medio Rural de Galicia, así como os artigos 24 e seguintes do Decreto 28/1999, de 21 de Xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia.

Regulase a través desta ordenanza, en cumprimento do deber previsto no artigo 200 da Lei 9/2002, de 30 de Decembro, a verificación do mantemento dos elementos exteriores das edificacións –con independencia do seu uso- en perfectas condicións de seguridade e conservación, evitando así o seu desprendemento e eliminando situacións de risco sobre as persoas e bens.

Artigo 2º. ÁMBITO DE APLICACIÓN.- *Esta ordenanza estende a súa regulación a tódolos elementos exteriores (fachadas, paramentos e cuberta) e demais elementos das edificacións susceptibles de desprenderse e caer sobre a vía pública, como, por exemplo, beirís, cornixas, gárgolas, canles, desaugadoiros, peitorís, galerías, balcóns, ménsulas, orlas, impostas, chapados, escudos etc., das edificacións do Municipio e de titularidade pública ou privada, con independencia do seu uso ou destino e antigüidade. Así mesmo será de aplicación os terreos, solares e fincas en canto o deber de mantemento en condicións de salubridade, hixiene e o deber de mantelos debidamente valados*

TITULO II.- CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN.

CAPITULO I.- DEBER DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN.

Artigo 3º.- PERSOAS RESPONSABLES DO CUMPRIMENTO DO DEBER DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN.- *As persoas físicas ou xurídicas que ostenten a propiedade dos terreos, construcións, edificios e instalacións teñen o deber de mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, habitabilidade e ornato público, realizando os traballos e obras precisas para conservalos ou rehabilitalos, a fin de manter as condicións requiridas para o seu uso e destino.*

Os terreos e solares deberán pecharse de conformidade co previsto no Plan Xeral. Así mesmo, os propietarios dos solares que se sitúen entre medianeiras de edificacións, estarán obrigados o saneamento e correcto funcionamento das medianeiras, mediante o tratamento das mesmas.

Os terreos e solares manteranse limpos de maleza, herbas ou desperdicios evitando así posibles focos de olor ou perigos de fogo.

Artigo 4º.- CONTROL DO DEBER DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN.

A vixilancia e o control do cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación corresponde ao Departamento de Urbanismo, a través dos seus Servicios técnicos e das unidades administrativas as que se atribúan competencias nesta Ordenanza e na lexislación aplicable en cada momento.

Os expedientes poderán iniciarse de oficio ou a instancia de parte, en exercicio ou non da acción pública.

Artigo 5º.- CONTIDO DO DEBER DE CONSERVACIÓN.- *O deber de conservación será o que se determine en cada momento no Plan Xeral de Ordenación Municipal. Así mesmo e, segundo o establecido na lexislación urbanística, o Concello de Vilagarcía de Arousa poderá ordenar a execución das obras necesarias para adaptar as edificacións e construcións o entorno. Os propietarios de edificios e elementos catalogados e inventariados, ademais das obrigas xenéricas de conservación sinaladas no apartado anterior deberán realizar as obras de conservación e adaptación necesarias esixidos polo artigo 25 da Lei 8/1995, de 30 de outubro, de Patrimonio Cultural de Galicia, polo Plan Xeral, os instrumentos que o desenvolvan ou complementen así como as leis que en cada momento se sexan aplicables.*

Artigo 6º.- INSPECCIÓN, INFORME E INFORME-DICTAME.- *Os propietarios de edificacións cunha antigüidade superior a dez anos, verificarán o mantemento das condicións normais de seguridade das súas fachadas a través da obtención do correspondente Informe-dictame de seguridade emitido por facultativo competente e visado polo seu Colexio Profesional correspondente, no que se acreditará o estado de conservación e seguridade dos elementos exteriores dos edificios que poidan afectar a persoas ou bens.*

*O Informe-dictame renovarase cada **cinco** anos, tendo o contido, como mínimo, previsto no apartado 2º do artigo 200 da Lei 9/2002, de 30 de Decembro, elementos e especificacións que veñen contemplados no modelo que se reproduce como anexo desta ordenanza e ir acompañado coas fotografías correspondentes. Así mesmo o técnico encargado da inspección periódica e posterior emisión de informe visado poderá facer constar cantas observacións estime de interese.*

Será requisito imprescindible para a eficacia do informe a remisión de copia do mesmo ao Concello así como ao Colexio Profesional correspondente.

En calquera caso a obriga contemplada neste artigo será esixible en calquera momento para os edificios catalogados, con independencia da antigüidade dos mesmos ou dos materiais usados nas fachadas dos mesmos, de conformidade co previsto no artigo 200 da Lei 9/2002, de 30 de Decembro.

O Concello de Vilagarcía de Arousa, a través dos seus Servicios Técnicos Municipais, poderá esixir a exhibición deste informe-dictame actualizado en todo momento, e, se descubrise que non se está a efectuar a inspección periódica das construcións, o Concello poderá realizalas de oficio a custa dos obrigados.

Artigo 7º. PROXECTOS TÉCNICOS DE CONSTRUCCIÓN.- *Os proxectos técnicos de edificación ou intervención no que se fundamenten as solicitudes de licencias urbanísticas municipais deberán incluí-las oportunas especificacións expresas e detalles constructivos en relación a tódolos elementos exteriores da edificación, incluídos os chapados ou aplacados, se os tivese.*

CAPITULO II.- ORDENES DE EXECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN OU REHABILITACIÓN.

Artigo 8º.- ORDES DE EXECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN OU REHABILITACIÓN.

O Concello de Vilagarcía dictará ordes de execución de obras de conservación de edificios, instalacións, construcións e elementos concretos deteriorados ou en condicións deficientes para o seu uso efectivo, sen prexuízo da competencia que para dictar ordes de execución ten atribuída a Comunidade Autónoma respecto de edificios ou construcións catalogadas ou declarados de interese histórico-artístico.

Así mesmo, poderá dictar ordes de execución en toda clase de edificios para a súa adaptación as normas de protección ambiental. Os traballos e as obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentais e secundarios do inmovible de que se trate, pretender a restitución o seu estado orixinario ou coadxuvar a súa mellor conservación.

Artigo 9º.- ORGANO COMPETENTE.

O órgano competente para adoptar as ordes de execución será o Alcalde ou persoa en quen delegue de conformidade co previsto na Lei 7/1985.

Artigo 10º.- INSPECCIÓN.

A inspección de edificacións, terreos e urbanizacións será competencia dos servizos técnicos municipais e axustarase ó establecido no artigo 208 e concordantes da Lei 9/2002, de 30 de decembro. A actividade inspectora materializarase nunha Acta de inspección.

Artigo 11º. INICIACION DO PROCEDIMENTO.-

1.- O procedemento para esixi-lo deber de conservación das fachadas exteriores e das súas cubertas, estado das fincas, solares e terreos, e os cerres dos mesmo, poderase iniciar de oficio ou a instancia de parte

2.- Os expedientes iniciaranse de oficio:

- a) Como consecuencia da actuación dalgún servizo municipal que detecte a existencia do incumprimento dos deberes de conservación ou rehabilitación.*
- b) Como consecuencia de informes evacuados polos servizos técnicos nas inspeccións programadas que se realicen.*
- c) Cando os informes técnicos resultantes da inspección técnica así o recollan.*
- d) Por denuncia.*

3.- Cando os expedientes se inicien a instancia de parte, deberá aportarse coa correspondente solicitude a seguinte documentación:

- a) Relación do denunciante co inmovible e domicilio a efecto de notificacións.*
- b) Datos identificativos da propiedade do inmovible, domicilio do seu titular, e no seu caso do representante legal, de ser posible facilitar dita información.*
- c) Localización concreta do inmovible.*
- d) Determinación da deficiencia ou o seu orixe a través da presentación de documentos que así o acrediten.*

4.- No Acordo de iniciación do expediente figurará, en calquera caso, a referencia catastral do inmovible e os datos sobre a súa titularidade e emprazamento, así como as circunstancias que deron lugar o mesmo.

Artigo 12º. – INFORMES

1. Iniciado o expediente, os servizos técnicos municipais emitirán un Informe que conterá os seguintes extremos:

- a) Situación do inmovible ou inmovibles afectados pola actuación a realizar, determinando se está suxeito a algún réxime de protección ou si se atopa fora de ordenación.*

- b) *Descrición dos danos ou deficiencias que presenta, indicando, no seu caso, as posibles causas.*
- c) *Actuacións para determinar ou subsanar as deficiencias detectadas, e no seu caso, as medidas de seguridade a adoptar.*
- d) *Si a entidade da obra esixe proxecto técnico ou dirección facultativa, de acordo co criterio que se estableza para a solicitude de licenzas na lexislación e no planeamento urbanístico vixente.*
- e) *Determinación do prazo para o comezo e execución das actuacións.*
- f) *Cando conste, titular da propiedade e o seu domicilio a efecto de notificacións.*

2.- Se iniciado o expediente se apreciase, á vista do contido do informe emitido polos servizos técnicos municipais que a competencia lle corresponde a outra administración, o órgano competente para resolver acordará a remisión do expediente a devandita administración os efectos oportunos.

Artigo 13º.- DOS OBRIGADOS

Os obrigados polas ordes de execución son os propietarios dos edificios, terreos, solares, construcións, instalacións e elementos concretos, os cales se dirixirán as notificacións correspondentes. Se fora necesario, requirirase de oficio o Rexistro da Propiedade ou calquera outro Rexistro público adecuado para que informe sobre a titularidade dos mesmos.

Artigo 14º.- RESOLUCIÓN.

1.- Emitido os informes técnicos, e xurídicos de se lo caso, polos servizos municipais, os que se refire o artigo 12 desta Ordenanza e o artigo 25 do Regulamento de Disciplina Urbanística, darase audiencia o interesado por un prazo non inferior a dez días para que alegue o que mellor conveña o seu dereito.

2.- Presentadas alegacións, emitirase informe sobre as mesmas con carácter previo a que se dicte resolución polo órgano competente.

3.- Informadas as alegacións ou transcorrido o prazo concedido sen que se presentaran alegacións, o órgano competente dictará resolución.

4. A resolución indicará as deficiencias observadas, así como as actuacións necesarias para subsanalas, ordenando o propietario execución das obras necesarias para subsanar as deficiencias observadas, nos termos e prazos establecidos no informe técnico emitido. Advertirase da posible imposición de multa coercitiva; de incoación de expediente sancionador, e execución subsidiaria polo Concello a costa da propiedade, no caso de incumprimento do ordenado.

Artigo 15º.- CUMPRIMENTO DA EXECUCIÓN FORZOSA.

1. As ordes de execución cumpriranse nos seus propios termos.

2.- Tanto para a realización das obras que veñan sinaladas na certificación-dictame ás que fai referencia o art. 6 desta ordenanza, como das obras que se indiquen na orde de execución dictada polo Concello, a propiedade disporá da debida dirección facultativa e deberá cumpri-la vixente regulamentación en materia de seguridade e saúde, polo que eses documentos terán que presentarse no Concello xunto á solicitude de estadas, valados ou elementos precisos, para o que se aboarán os tributos municipais preceptivos.

Tanto para a realización das obras indicadas na certificación-dictame referidas no art. 3 desta ordenanza, como das obras sinaladas na orde de execución que dicte o Concello, os interesados deberán solicitar e obter, no seu caso, a correspondente licenza municipal de obra.

Rematada a obra, acreditarase a súa execución co correspondente certificado final de dirección da obra, emitido polo seu técnico director.

No caso de non esixirse o proxecto técnico ou dirección facultativa, o cumprimento do ordenado comprobarase de oficio, unha vez comunicada póla propiedade a finalización das obras.

Artigo 16º.- ORDES DE EXECUCIÓN POR RAZÓNS DE INTERESE TURÍSTICO OU ESTÉTICO.-

O Concello tamén poderá ordenar, por motivos de interese turístico ou estético, a execución das obras de conservación, renovación ou reforma en fachadas ou espacios visibles desde a vía pública, sen que estean previamente incluídas no planeamento.

As obras executaranse á custa dos propietarios se estivesen dentro do límite da obriga de conservación que lles corresponde e con cargo ós fondos municipais cando se ordenen para obter melloras de carácter xeral, no caso de superar o límite de obras de conservación.

No caso de incumprimento por parte dos propietarios, rexera o disposto no artigo anterior.

Artigo 17º.- LIMPEZA E CERRAMENTO DE FINCAS.-

O Concello poderá acorda-las obras necesarias para adapta-los inmobles ás condicións do seu contorno, segundo o previsto no art. 199 da Lei de ordenación do territorio e de protección do medio rural de Galicia, tales como a conservación e reforma de fachadas ou espazos visibles desde as vías públicas, a limpeza e cerramento de soares, a retirada de carteis ou outros elementos impropios dos inmobles.

O procedemento para levar a cabo estas actuacións será o seguinte:

1.- Iniciado o expediente, polos servizos que en cada caso corresponda emitírase Informe que conterá os seguintes extremos:

- a) Situación do inmovible ou inmovibles afectados pola actuación a realizar, determinando se está suxeito a algún réxime de protección ou si se atopa fora de ordenación.
- b) Descrición das anomalías ou deficiencias que presenta, indicando, no seu caso, as posibles causas.
- c) Descrición das actuacións a realizar polo propietario e determinación do prazo de execución das citadas actuacións.
- d) Cando conste, titular da propiedade e o seu domicilio a efecto de notificacións.

2.-.- Emitido os informes darase audiencia o interesado por un prazo non inferior a dez días para que alegue o que mellor conveña o seu dereito.

3.- Informadas as alegacións ou transcorrido o prazo concedido sen que se presentaran alegacións, o órgano competente dictará resolución.

As obras sinaladas na orde de execución realizaranse á custa dos propietarios ata o límite do deber legal de conservación.

Artigo 18º.- MEDIDAS EN CASO DE INCUMPRIMENTO DAS ORDES DE EXECUCIÓN

1. Transcorridos os prazos fixados na orde de execución sen que os afectados realizaran as obras, o Concello poderá adoptar calquera das seguintes medidas:

- a) Execución subsidiaria a costa do obrigado.
- b) Imposición de multas coercitivas por contía de 300 a 6000 €, segundo o establecido no artigo 199.4º da Lei 9/2002, de 30 de Decembro e no artigo 28.2º do Regulamento de Disciplina Urbanística, reiterables ata lograr a execución das obras ordenadas, agás que o Concello opte en calquera momento pola execución subsidiaria.

2.- O Concello, atendendo as circunstancias concorrentes en cada caso, procederá a elección da medida que estime mais oportuna.

Artigo 19º.- MEDIDAS EXCEPCIONAIS.-

1. No caso de que exista perigo inmediato de que poidan producírselle danos ás persoas ou bens, ou perigo inminente de derrubamento da edificación, o Concello poderá adoptar medidas excepcionais de protección para evitalo, sen necesidade de concluír todas as fases do expediente.

2. Ditas medidas serán as que tecnicamente se consideren imprescindibles para evitar o perigo inmediato, e poderán consistir en desaloxos provisionais, clausura de inmoables ou partes de estes, apeos, apuntalamientos, demolicións ou outras análogas; debendo observarse, en calquera caso, o principio de intervención mínima.

3. As anteriores actuacións serán a cargo da propiedade do inmoable.

4. Das actuacións adoptadas darase conta o órgano competente

CAPITULO III.- EXECUCIÓN SUBSIDIARIA DAS ORDES DE EXECUCIÓN.

Artigo 20º.- PROCEDEMENTO

1.- A execución subsidiaria levarase a cabo baixo a dirección dos técnicos municipais, a costa do obrigado pola resolución. O importe dos gastos, danos e prexuízos esixírase conforme o disposto na lexislación do procedemento administrativo común.

2.- As probas técnicas, tales como calas, demolicións de recubrimientos de elementos estruturais, probas de carga ou similares, que sexa preciso realizar para obter un diagnóstico adecuado dos danos existentes no edificio, que permitan elaborar un presuposto obxectivo das obras de execución subsidiaria, valoráranse e cobráranse unha vez realizadas con independencia das obras que despois se acometan.

3.- A realización das obras en execución subsidiaria require, con carácter previo, a elaboración dun presuposto estimado, sen prexuízo do disposto no apartado 5º deste mesmo artigo. O presuposto comunicárase a propiedade da finca os efectos de que efectúe as alegacións que estime oportunas no prazo non inferior a dez días, outorgándolles un novo prazo para a realización das obras que será igual o fixado na orden de execución incumprida, advertíndolle que no caso de non realizalas no citado prazo executaranse, a súa costa, subsidiariamente.

4.- Incumprido o prazo sinalado no parágrafo anterior, dictárase resolución de execución subsidiaria que conterá o importe da valoración das obras a realizar. Este importe será líquido a conta, e requirido o pago con antelación a realización das obras, a reserva da liquidación definitiva. De conformidade co previsto no artigo 98.3º da Lei 30/1992 no caso de que o interesado non satisfará os gastos de realización das obras, o importe das obras, danos e prexuízos esixírase conforme o disposto no artigo 97 da citada lei.

5.- Cando se adopten as medidas de seguridade por execución subsidiaria e, pola complexidade das mesmas, urxencia ou descoñecemento do alcance real dos danos e non se puidera avanzar un presuposto estimado do seu custe cun mínimo rigor técnico, deberá xustificarse a causa desta imposibilidade, mediante un informe técnico, que se

comunicará a propiedade de forma fehaciente e, dado o carácter urxente da actuación, poderase prescindir da tramitación prevista nos parágrafos precedentes.

Artigo 21º.- COSTES ADICIONAIS.-

1.- No suposto de que no transcurso das obras de execución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente xustificadas, sexa necesario o desaloxo provisional dos ocupantes dalgunha ou de todas as vivendas da finca na que se esté actuando, procurarase o realoxo dos ocupantes lexítimos que o necesiten, o tempo que sexa imprescindible. O custe do realoxo será con cargo a propiedade da finca.

2.- Cando, por causas alleas o desenvolvemento das obras en execución subsidiaria e imputables a propiedade ou os ocupantes do edificios, estas se tiveran que paralizar, o aumento do custe dos medios auxiliares serán a cargo da propiedade da finca.

3.- Os gastos a que se refiren os números precedentes liquidaranse no capítulo adicional o de execución material das obras.

TITULO III.- INFRACCIÓNS E SANCIÓN S POR INCUMPRIMENTO.

Artigo 22º.- INFRACCIÓNS.- *De conformidade co previsto na Sección 3ª, Capítulo III do Título VI, da Lei 9/2002, constitúen infraccións en materia de conservación dos paramentos exteriores dos edificios e cubertas, a omisión do cumprimento dos deberes referidos nesta ordenanza e en especial as seguintes:*

- a) Carecer do informe de seguridade ou telo caducado.*
- b) Non presenta-lo certificado de seguridade no Concello no prazo requirido para a súa achega.*
- c) Non realiza-las obras necesarias que se poidan indicar ou describir no informe-dictame e/ou no informe técnico municipal, dentro do prazo indicado.*
- d) Incumprir, en calquera caso, a orde de execución que dicte o Concello.*
- e) Non manter debidamente limpos e valados os terreos e soares.*
- f) Non manter nas debidas condicións de hixiene e salubridade os terreos e solares.*

2.- Para a consideración de infraccións como leves, graves ou moi graves, así como para determinar o órgano competente para impoñer as sancións procedentes estarase o disposto na Lei 9/2002, de 30 de Decembro, por ser a normativa urbanística vixente no momento de aprobación desta Ordenanza.

Artigo 23º. SANCIÓN S.- *As infraccións desta ordenanza poderán conlevar a imposición das sancións previstas na lexislación urbanística vixente.*

Será necesario para a imposición de sancións a instrucción e tramitación do correspondente expediente sancionador.

Artigo 24º.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.- Serán normas complementarias desta Ordenanza:

- A Lei 9/2002, do 30 de Decembro, de Ordenación Urbanística e de Protección do Medio Rural de Galicia.
- O 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 Plan Xeral de Ordenación Urbana de Vilagarcía de Arousa,
- Calquera outra norma de ámbito estatal ou autonómico que incida no obxecto desta Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA.- Para cumprir coa obriga de presentalo informe-dictame, ó que se refire o artigo 3 desta Ordenanza, establécense os seguintes prazos máximos, computándose o período de presentación dende a entrada en vigor da ordenanza, é dicir, quince días desde a súa publicación no Boletín Oficial da provincia.

Edificios en xeral : Dous anos.

Edificios en construción : Certificado facultativo de final de obra.

En ningún caso esta Disposición Transitoria pode xustifica-lo incumprimento da obriga de conservación e mantemento da seguridade dos edificios, tal e como se establece no artigo 2 da presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.-

Os propietarios de edificios que, con independencia da súa antigüidade, estivesen sometidos a obras de rehabilitación que incluíran os elementos obxecto desta Ordenanza, e para as que obtiveran a correspondente licenza municipal de obras, poderán xustifica-lo cumprimento dos seus deberes de conservación co certificado de final de obra emitido polo técnico director da mesma. O cómputo do prazo para cumprir coas disposicións desta Ordenanza comezará a partir da data de emisión do citado certificado de final de obra.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-

A presente ordenanza deroga a anterior ordenanza reguladora das medidas de conservación e de seguridade nos elementos exteriores das edificacións.

ANEXO.- MODELO DE DOCUMENTO ACREDITATIVO DO ESTADO DE SEGURIDADE E CONSERVACIÓN DOS ELEMENTOS EXTERIORES DOS EDIFICIOS.

INFORME-DICTAME

D. de profesión
..... e colexiado co N° no COLEXIO Oficial de, con
residencia no Municipio de, Rúa/Praza

.....

CERTIFICO:

Que despois de efectuadas as debidas comprobacións e inspección do edificio situado na Rúa/Praza..... de Vilagarcía de Arousa e composto de planta baixa e X plantas de piso, puido constatar que se encontra en correcto estado de mantemento e, polo tanto, os seus materiais non ofrecen perigo de desprendemento nin caída, agás a concorrencia de causas de carácter extraordinario ou imprevisibles dende o aspecto técnico.

OU

Que despois de efectuadas as debidas comprobacións e inspección do edificio situado na Rúa/Praza de Vilagarcía de Arousa e composto de, puido constatar da súa descrición, que o seu estado de conservación esixe as seguintes obras de consolidación e conservación:

..... e as operacións de mantemento:..... nos seguintes prazos:.....

*E para que conste e para os efectos ante o Concello de Vilagarcía de Arousa e onde o propietario o considere procedente, expido esta certificación en o día de..... de ”
Vilagarcía de Arousa, de*