



Recordatorio de deberes legais dirixido ao Concello de Carral para que en exercicio das suas competencias en materia urbanística, dite as ordes de execución e actuacións administrativas que correspondan para que se dea debido cumprimento aos deberes de uso, conservación e rehabilitación dos terreos e construcións...

Expediente: B.10.Q/5168/20

Santiago de Compostela, 25 de marzo de 2021

Sr. alcalde:

Nesta institución iniciouse expediente de queixa como consecuencia do escrito presentado con data do 21 de decembro de 2020 por █████, no que expón que realizou varias denuncias no Concello de Carral, tanto por escrito como de forma verbal, a través do teléfono e do Whatsapp, sobre as actuacións realizadas polo seu lindante, consistentes en obras sen licenza, colocación de fosa séptica e construción dun galiñeiro pegado ao peche da súa vivenda sen gardar as distancias correspondentes. O lindante plantou no seu terreo pegado ao seu muro diferentes hortalizas con invasión da súa propiedade polas diferentes plantas.

Informa que hai un muro, do que unha parte da á calzada e outra á súa propiedade, que presenta unha deterioración bastante grande, da que houbo varios desprendementos contra a súa propiedade que tivo que retirar e que a día de hoxe seguen caendo, que xa poron postos en coñecemento da policía local e o arquitecto aparellador do concello, e que ve perigar cada día a entrada á súa propiedade coincidindo que o muro se atopa na mesma entrada. O lindante construíu unha parte do galpón con táboas de madeira, sen licenza algunha e na que hai refugallos varios onde se concentran insectos e roedores por mor de acumulacións e falta de hixiene na súa propiedade. Ten ademais un pilón e unha lavadora que desagua na cuneta e tamén aproveita para baleirar a súa fosa séptica, facendo un peche sen licenza, tanto no predio como na súa casa sen gardar as distancias correspondentes.

En reunión celebrada cos concelleiros de obras e medio ambiente, a parte xurídica do concello, os lindantes e █████, o lindante admitiu o baleiramento da fosa e se lle comunicou

que debía facer as cousas ben, sen que ata a data non houbera actuación por parte do Concello.

Ademais, nas proximidades da [REDACTED] ten un manancial de auga con 2 depósitos. No seu día pasaba por encima unha estrada de terra sobre a que o concello fixo unha obra cunha escavación para pasar tubos de corrente eléctrica e tras tapalos asfaltaron. A interesada afirma que existe un documento feito polo concelleiro de obras no mesmo día da obra e asinado por ela, no que se compromete a que se o manancial se vía prexudicado, faríanse responsables dos danos ocasionados ao manancial, documento do que afirma que o Concello fixo desaparecer. Nestes momentos hai desprendementos na estrada contra o seu manancial, con gretas bastante rechamantes en 1/4 parte da estrada con perigo de que caia este tramo en calquera momento xa que por de baixo da calzada esta oco, e pasan vehículos para acceder á casa rural correndo o risco dun accidente maior.

ANTECEDENTES

PRIMEIRO.- A queixa foi admitida a trámite promovendo, dende esta institución, unha investigación sumaria e informal para o esclarecemento dos supostos en que se baseaba, solicitando información ao Concello de Carral con datas do 28 de decembro de 2020 e 2 de febreiro de 2021.

SEGUNDO.- Con data do 5 de marzo de 2021, o Concello remite oficio co que achega informes dos servizos de urbanismo e de medio ambiente.

No informe do servizo de urbanismo, faise constar que realizou visita de comprobación o día 03 de febreiro de 2021, á parcela con referencia catastral [REDACTED], da que non consta no Concello solicitude de licenza de obra, nin comunicación previa.

Compróbase que non existen obras en curso de execución no momento da visita de inspección, nin rastro que faga pensar que recentemente se realizaron obras; existe un galpón tradicional, con dúas paredes de cachotería de pedra, e que está situado no linde coa denunciante; e 3 construcións realizadas con estruturas metálicas lixeiras, e cubertas de placas onduladas plásticas, que non contan con paredes fixas, nin contan con obra de fábrica.

Compróbase mediante a comparación da reportaxe fotográfica realizada coa fotografía existente na paxina web de Google Maps Street View de maio de 2013 e as ortofotografías do Plan Nacional de Ortofotografía PNOA; que non se engadiron edificacións nin construcións ás existentes dende o ano 2013, polo que pasaron 6 anos que impiden, de acordo co sinala no artigo 153 da Lei do Solo de Galicia incoar expediente de reposición da legalidade urbanística.

Respecto do muro de cachotería de pedra que pecha o galpón na parte que linda coa parcela da denunciante, presenta unha certa caída na súa parte superior cara ao exterior, o que fai que non quede totalmente protexido da choiva pola cuberta da edificación, polo que de non corrrixirse a situación, podería darse o caso da caída da parede, sendo aconsellable desmontar a parede e volver a aparellar a pedra.

Considera o informe que o galpón non ten as adecuadas condicións de seguridade, e en caso de non corrrixir esta situación nun tempo inferior a un ano, corre risco de derrube, polo que o Concello debe iniciar o procedemento para ditar a orde de execución necesaria para manter a edificación nas condicións de seguridade necesarias.

No informe emitido pola técnica en Medio Ambiente, faise constar que respecto da plantación de hortalizas no muro con invasión de diferentes plantas decir que, nalguna das visitas sí que se observou a existencia de hortalizas pegadas ao muro, si ben, non chegaban a invadir a propiedade, materia que se considera que é de índole civil, non obstante se requeriu ao propietario a que deixara distancia de plantación con respecto ao muro, e o fixo.

En relación coa posible existencia de roedores na zona, realizouse visita por empresa especializada que non observou unha situación fóra do normal neste senso para unha zona agrícola.

Respecto da recollida da fosa séptica, se comunicou ao propietario da finca que o seu verquido supoñía unha infracción, e se comprometeu a non volver a facelo e a presentar periodicamente no Concello o aval de recollida da fosa séptica conforme a legalidade existente, sen que o presentase ata a data, e sen que se poidese comprobar o vaciado, tras reiteradas visitas.

En canto ao pilón e a lavadora non se puido comprobar o lugar ao que desaugan, sen que se observasen en ningunha das ocasións nas que se acudiu á zona, molestias por insectos, olores etc.

A técnica en Medio Ambiente conclúe que entre os colindantes existe un conflito veciñal que se remonta a anos atrás, que dende o Concello se realizaron accións dentro do ámbito das competencias atribuídas intentando solucionar as queixas e considera que procede a apertura de expediente de Augas de Galicia pola realización de vertidos ao medio natural de augas procedentes de lavado e de fosa séptica.

CONSIDERACIÓNS

PRIMEIRA.- Da documentación e remitida pola interesada e do informe remitido polo Concello de Carral pode concluírse que:

- Comprobase que na parcela colindante coa da [REDACTED] non existen obras en curso de execución, nin indicios de que recentemente se realizasen obras.
- Comprobase que na referida finca non se engadiron edificacións nin construcións ás existentes dende o ano 2013.
- Constátase que o muro de cachotería de pedra que cerra o galpón na parte que linda coa parcela da denunciante, presenta unha certa caída que de non corrixiarse, podería provocar a caída da parede.
- Constátase que o galpón non ten as adecuadas condicións de seguridade, correndo risco de derrube
- Constátase que non se dá unha situación fóra do normal para unha zona agrícola en canto á presenza de roedores e insectos.
- Respecto pilón, lavadora e fosa séptica, procede a apertura de expediente de Augas de Galicia pola realización de vertidos ao medio natural de augas procedentes dos mesmos.
- En canto aos posibles desprendementos na estrada na zona de [REDACTED] sobre o manantial, o Concello non fai referencia no seu informe.

SEGUNDA.- De conformidade co disposto no artigo 135.1c) da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, os propietarios de toda clase de terreos, construción, edificios e instalacións deberán mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato legalmente exixible.

Segundo o disposto no artigo 333 do Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento da referida Lei do solo, os concellos ditarán ordes de execución que obriguen os propietarios de bens inmobles a realizar as actuacións necesarias para dar debido cumprimento aos deberes de uso, conservación e rehabilitación dos terreos e construcións.

As ditas ordes, que son executivas dende o momento no que se diten, deberán conter a determinación concreta das obras que hai que realizar conforme as condicións establecidas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou no planeamento urbanístico, debendo fixar o prazo para o cumprimento voluntario polo propietario do ordenado, e advirindo que o seu incumprimento habilita a Administración municipal para executala forzosamente polos medios establecidos no ordenamento xurídico.

Debe por tanto o Concello, ditar a correspondente orde de execución para que por parte do propietario da parcela colindante ao da [REDACTED] se adopten as necesarias medidas de seguridade no muro e galpón sinaladas no informe

TERCEIRA.- O artigo 25 2. da Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases de Réxime Local, establece o Concello exercerá en todo caso como competencias propias, nos termos da lexislación do Estado e das Comunidades Autónomas, en materia de medio ambiente, a evacuación e tratamento de augas residuais e a protección da salubridade pública.

O Concello, debe prestar especial atención á protección do medioambiente e á protección da saubridade pública, para o que faise necesario o control e vixiancia dos verquidos que se poidan producir, neste caso procedentes do pilón, lavadora e fosa séptica do inmobile colindante ao da ■■■, adoptando as medidas necesarias para que non se produzan, e de ser necesario, informando ao organismo indicado no informe da técnica en Medio Ambiente ou ao que corresponda.

CUARTA.- En canto aos posibles desprendementos na estrada na zona de ■■■ sobre o manantial denunciados pola interesada e dos que o Concello non fai referencia no seu informe, considérase necesario que se realice a correspondente visita de inspección por técnico competente, e de ser necesario, se adopten as medidas adecuadas para evitar prexuízos no manantial e riscos para a seguridade na circulación por esa vía.

Por todo o exposto ata agora considérase necesario , en aplicación do disposto no artigo 32.1 da Lei 6/1984, do Valedor do Pobo, facer chegar a ese Concello de Carral o seguinte:

RECORDATORIO DE DEBERES LEGAIS

Recordámosle que de conformidade co disposto no artigo 333 do Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento da referida Lei do solo, o Concello deberá ditar as ordes de execución e actuacións administrativas que correspondan para que na finca obxecto deste expediente, se leven a cabo as actuacións necesarias para dar debido cumprimento aos deberes de uso, conservación e rehabilitación do terreo e construcións, para evitar verteduras que se poden estar producindo do pilón, lavadora e fosa séptica.

Así mesmo recordámoslle a necesidade de que por parte do Concello, se adopten as medidas necesarias para evitar os riscos que poidan existir para o manatial e para a seguridade da circulación na estrada da zona de ■■■.

Agradézolle de antemán a acollida ao manifestado nesta resolución do Valedor do Pobo, e recórdolle a necesidade de que no prazo dun mes (art. 32.2), dea conta a esta Institución da aceptación do recordatorio de deberes legais formulado, de ser o caso, e das medidas adoptadas para darlle efectividade, tamén se é o caso.

Ademais, facémoslle saber que, en aplicación do principio de transparencia, a partir da semana seguinte á data na que se ditou a presente resolución, esta incluírase na páxina web da institución.

Debo lembrarlle tamén que, ao abeiro da lei reguladora desta institución, o seu artigo 33 prevé que, se formuladas as súas recomendacións, non obtivese resposta ou, nun prazo razoable, non se producise unha medida adecuada ao suxerido, o Valedor do Pobo poderá poñer os antecedentes do escrito e as recomendacións efectuadas en coñecemento do conselleiro do departamento afectado ou da máxima autoridade da Administración Pública galega.

Se tampouco obtivese unha xustificación adecuada, incluírá tal asunto no seu informe anual ou especial con mención dos nomes das autoridades ou funcionarios que persistan naquela actitude, especialmente nos casos en que, considerando o Valedor do Pobo que era posible unha solución positiva, esta non se conseguise.

O principio de publicidade das resolucións desta institución refórzase no artigo 37 da Lei 6/1984, cando prevé que o Valedor do Pobo, no seu informe anual ao Parlamento de Galicia, dará conta do número e tipos de queixa presentadas; daquelas que foron rexeitadas e as súas causas, así como das que foron obxecto de investigación e o seu resultado, con especificación das suxestións ou recomendacións admitidas pola administración pública galega.

Saúdoo atentamente.

María Dolores Fernández Galiño
Valedora do Pobo