

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### MUNICIPAL

#### FERROL

##### Planeamento e Xestión

*Anuncio de adaptación do modelo de inspección técnica de edificacións á vixente lexislación en materia de rehabilitación, rexeneración e renovacións urbanas*

##### NEGOCIADO DE URBANISMO

##### ANUNCIO

Con data 18/03/2014, o concelleiro delegado de Urbanismo, Infraestruturas e Contratación deste Concello, por delegación da Alcaldía do 30/04/2013 (BOP 16/05/2013), aprobou, elevándoa a resolución, unha proposta da xefa de Servizo de Urbanismo e Infraestruturas, que se publica para xeral coñecemento:

I. O artigo 200 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA), determina o deber dos concellos galegos de regular mediante ordenanza municipal a obriga de inspección periódica das edificacións para determinar o seu estado de conservación.

II. O Concello-Pleno, na súa sesión de data 26/11/2009, aprobou a vixente ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificacións do Concello de Ferrol (ITE), xunto cos seus anexos, que foi publicada no Boletín Oficial da Provincia da Coruña de data 15/01/2010.

III. O artigo 21 do Real Decreto-Lei 8/2011, do 1 de xullo, de medidas de apoio aos debedores hipotecarios, de control do gasto público e cancelación de débedas con empresas e autónomos contraídas polas entidades locais, de fomento da actividade empresarial e impulso da rehabilitación e de simplificación administrativa establece que:

“1. Los edificios con una antigüedad superior a 50 años, salvo que las Comunidades Autónomas fijen distinta antigüedad en su normativa, destinados preferentemente a uso residencial situados en los municipios señalados en la disposición adicional tercera, deberán ser objeto, en función de su antigüedad, de una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, y que cumpla, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.

b) Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

2. Las actuaciones contenidas en este artículo se aplicarán en la forma, plazos y condiciones que regulen las Comunidades Autónomas. Los Municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.

Las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.”

IV. O Real Decreto 233/2013, do 5 de abril, polo que se regula o Plan Estatal de Fomento do aluguer de vivendas, a rehabilitación edificatoria, e a rexeneración urbanas, 2013-2016 (publicado no BOE do 10/04/2013), introduce como novidade o Informe de Avaliación dos Edificios, que incorpora unha análise dos inmobles dende unha nova perspectiva da accesibilidade, eficiencia enerxética e estado de conservación, e incorpora un modelo tipo no seu anexo II.

O artigo 33 sinala que o informe conterá, de xeito detallado, os aspectos relacionados no anexo II, en relación coa análise do estado de conservación do edificio, a determinación de se o edificio é susceptible ou non de incorporar axustes razoables en materia de accesibilidade e a certificación da eficiencia enerxética.

Cando, no concello ou na Comunidade Autónoma en que se sitúe o edificio obxecto deste informe, exista normativa que desenvolva un modelo propio de Inspección Técnica de Edificios, ou instrumento análogo, que inclúa todos os aspectos que forman parte do anexo II, admitirase dito modelo en substitución deste, sempre que estea suscrito por técnico competente, se teña cumprimentado e tramitado de acordo co establecido na normativa que lle sexa de aplicación e estea

actualizado de conformidade coa mesma. Nos casos en que a información que aporten só responda parcialmente ao anexo II, incorporárase directamente e se cumprimentará o resto.

V. A Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas sinala que a ITE é o único instrumento que actualmente permite determinar o grao de conservación dos inmobles, pero resulta insuficiente para garantir dito obxectivo e nin sequera está establecido en todas as Comunidades Autónomas, nin se esixe en todos os concellos españois. Neste contexto, o Título I da norma contén a regulación básica do Informe de Avaliación dos Edificios, co que o lexislador estatal trata de garantir a calidade e sostenibilidade do parque edificado, así coma obter información que lle permita orientar o exercicio das súas propias políticas, para o que se dota deste novo instrumento que outorga a necesaria uniformidade aos contidos que se entenden necesarios para asegurar o cumprimento de ditos obxectivos. Todo isto sen prexulgar as concretas medidas de intervención administrativa que deban por en marcha as Administracións competentes, para ir adaptando de xeito gradual no tempo, o parque edificado español, a uns criterios mínimos de calidade e sostibilidade. Dita esixencia se limita a aqueles edificios que teñen tipoloxía colectiva e sempre que o seu uso sexa o residencial ou asimilado.

A disposición transitoria primeira da Lei 8/2013, do 26 de xuño, establece o seguinte calendario para a realización do Informe de Avaliación dos Edificios - sen prexuízo de que as Comunidades Autónomas aproben unha regulación máis esixente e do que dispoñan as ordenanzas municipais:

a) Os edificios de tipoloxía residencial de vivenda colectiva cunha antigüidade superior a 50 anos, no prazo máximo de cinco anos, a contar dende a data en que alcancen dita antigüidade, agás que xa contén cunha inspección técnica vixente, realizada de conformidade coa súa normativa aplicable e con anterioridade á entrada en vigor desta Lei.

b) Os edificios cuxos titulares pretendan acollerse a axudas públicas co obxectivo de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética, con anterioridade á formalización da petición da correspondente axuda.

c) O resto dos edificios, cando así o determine a normativa autonómica ou municipal, que poderá establecer especialidades de aplicación do citado informe, en función da súa ubicación, antigüidade, tipoloxía ou uso predominante.

Consonte co marco normativo exposto, cómpre proceder á aplicación no Concello de Ferrol do modelo tipo previsto no anexo II do Real Decreto 233/2013, do 5 de abril, polo que se regula o Plan Estatal de Fomento do aluguer de vivendas, a rehabilitación edificatoria, e a rexeneración urbanas, 2013-2016 (publicado no BOE do 10/04/2013), que resulta de aplicación en virtude da lei aos edificios de tipoloxía residencial de vivenda colectiva cunha antigüidade superior a 50 anos e para aqueles cuxos titulares pretendan acollerse a axudas públicas co obxectivo de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética.

Isto sen prexuízo da regulamentación que a tal efecto se estableza con motivo da revisión da vixente Ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificación, actualmente en tramitación, ou da regulación que poda establecer a Comunidade Autónoma de Galicia.

De conformidade co exposto e en virtude do disposto na vixente lexislación de réxime local e do decreto de delegación de competencias da Alcaldía do 30/04/2013 (publicado no BOP do 16/05/2013), fórmase ao concelleiro delegado da Área de Urbanismo, Infraestruturas e Contratación a seguinte

## PROPOSTA DE RESOLUCIÓN

PRIMEIRO.–Aplicar, de conformidade coa vixente lexislación anteriormente exposta, o modelo tipo previsto no anexo II do Real Decreto 233/2013, do 5 de abril, polo que se regula o Plan Estatal de Fomento do aluguer de vivendas, a rehabilitación edificatoria, e a rexeneración urbanas, 2013-2016 (publicado no BOE do 10/04/2013) –que se incorpora como anexo desta resolución– que resulta de aplicación en virtude da lei aos edificios de tipoloxía residencial de vivenda colectiva cunha antigüidade superior a 50 anos e para aqueles cuxos titulares pretendan acollerse a axudas públicas co obxectivo de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética.

Isto sen prexuízo da regulamentación que a tal efecto se estableza con motivo da revisión da vixente Ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificación, actualmente en tramitación, ou da regulación que poda establecer a Comunidade Autónoma de Galicia.

As modificacións de carácter formal que non afecten aos dereitos e obrigas de terceiros non requirirán de actos expresos de aprobación.

SEGUNDO.–Ordenar a publicación da presente resolución no Boletín Oficial da Provincia, na páxina web e no taboleiro de anuncios do Concello de Ferrol, para xeral coñecemento.

TERCEIRO.–Ordenar a publicación do anexo á presente resolución na páxina web e no taboleiro de anuncios do Concello de Ferrol, para xeral coñecemento.

CUARTO.–Dar conta da presente resolución á Secretaría Xeral, á Intervención municipal, á Tesourería e á Policía Local, para o seu coñecemento e efectos oportunos.”

Ferrol, 26 de marzo de 2014.

O concelleiro delegado de Urbanismo, Infraestruturas e Contratación,  
por delegación da Alcaldía de 30/04/2013 (BOP 16/05/2013)

Guillermo Evia Pérez

---

2014/3441