

EDICTO

O Excmo. Concello Pleno, en sesión levada a cabo o día 27 de agosto de 2015, adoptou, entre outros, o seguinte acordo:

“Asunto: Aprobación definitiva da “Ordenanza de Inspección Técnica de edificacións adaptada á vixente lexislación en materia de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.”

Con data do 31.07.2015, o Xefe de Servizo de Urbanismo e Infraestruturas por substitución, emitiu o seguinte informe sobre o asunto:

“I. Con data 20.02.2015 o Concelleiro delegado de Medio Ambiente, Urbanismo, Servizos e Seguridade de urbanismo formulou a seguinte proposta de acordo ao Pleno:

“Con data do 05.01.2015, o Xurista de Urbanismo emitiu o seguinte informe, conformado pola Secretaría Xeral:

“A instancias do Concello redactouse a ordenanza de inspección técnica de edificacións adaptada á vixente lexislación en materia de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.

O artigo 9 da LOUG (Lei 9/2002, de 30 decembro de Ordenación Urbanística e Protección do medio rural de Galicia), e en similares termos o artigo 9 do RDL.2/2008 do 20 de xuño polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo, obrigan aos propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificacións e instalacións a destinalos aos usos permitidos polo planeamento urbanístico e 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, do patrimonio e da rehabilitación.

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.

O Concello-Pleno de Ferrol, na súa sesión de data 26/11/2009, aprobou a 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.

Dende a aprobación da Ordenanza reguladora da ITE do Concello de Ferrol, producíronse unha serie de cambios lexislativos que fan necesaria unha adaptación e reestruturación da Ordenanza consonte coa regulación vixente e cos criterios do lexislador, clarificando e dotando de maior seguridade xurídica aos usuarios do mercado inmobiliario facilitándolles os medios necesarios para o cumprimento das novas esixencias.

As principais modificacións son as derivadas da regulación básica estatal contida na Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas (en adiante LRRRU) e no 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 e renovación urbanas, 2013-2016, que, en síntese, determinan que:

- O obxecto da Ordenanza de Inspección Técnica ou periódica das Edificacións será non só a determinación do estado de conservación das edificacións, senón tamén para os edificios de tipoloxía residencial colectiva a xustificación do cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade universal e a determinación do grao de eficiencia enerxética do inmovible.

Estas normativas esixen que ditas certificacións enerxéticas se acheguen cando a vivenda se poña en venda ou aluguer, co obxecto de acadar unha maior transparencia do mercado inmobiliario, unha maior información para os propietarios e un menor custo na súa emisión.

- O informe de ITE adáptase na súa denominación, contido e estrutura ao novo “Informe de Avaliación dos Edificios” cuxa regulación básica e modelo se contén na Lei 8/2013 e no RD 233/2013 respectivamente.

- O RD 233/2013 establece o novo impreso normalizado do “Informe de Avaliación das Edificacións” que, ademais de dispor das novas fichas xurídicas e técnicas da edificación, estrutúrase en tres partes:

Parte I: Avaliación do estado de conservación

Parte II: Avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal

Parte III: Certificado de Eficiencia Enerxética

É por todo elo, que estas modificacións derivadas da regulación básica estatal, fan necesaria a aprobación dunha ordenanza reguladora da inspección técnica das edificacións adaptada á vixente lexislación en materia de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.

O procedemento para a aprobación da Ordenanza é o previsto no artigo 49 da Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das Bases do Réxime Local:

- Aprobación inicial polo Pleno*
- Información pública e audiencia aos interesados polo prazo mínimo de trinta días para a presentación de reclamacións e suxerencias.*
- Resolución de tódalas reclamacións e suxerencias presentadas dentro de prazo e aprobación definitiva polo Pleno.*

No caso de non ter presentada ningunha reclamación ou suxerencia, enténdese definitivamente adoptado o acordo ata entón provisional.

De acordo co artigo 70.2 da Lei de Bases do Réxime Local, o texto definitivo da Ordenanza será publicado no BOP e non entrará en vigor ata que transcorran 15 días dende a súa total publicación no mesmo.

Con carácter previo á súa aprobación inicial do Pleno deberá ditaminarse pola Comisión Informativa.

Polo exposto infórmase favorablemente a presente ordenanza para a súa aprobación inicial no Pleno do Concello.”

Exposto o que antecede, propoño ao CONCELLEIRO DELEGADO DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS E CONTRATACIÓN, para a súa elevación ao Concello en Pleno, previo ditame da Comisión Informativa, a adopción dos seguintes acordos:

- Aprobar inicialmente a “Ordenanza de inspección técnica de edificacións adaptada á vixente lexislación en materia de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas”*
- Acordar a apertura da información pública e audiencia dos interesados polo prazo de trinta días para a presentación de reclamacións e suxerencias”*

II. A Comisión de Medio Ambiente, Urbanismo, Servizos e Seguridade, na súa sesión celebrada en data 18/02/2015, ditaminou favorablemente a proposta.

III. O Excmo. Concello Pleno, na súa sesión ordinaria celebrada o 26/02/2015, acordou aprobar inicialmente a “Ordenanza de inspección técnica de edificacións adaptada á vixente lexislación en materia de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas” e abrir un período de información pública por trinta días para a presentación de reclamacións e suxerencias.

IV. No Boletín Oficial da Provincia de A Coruña nº 60, de data 31/03/2015, publicouse o edito de aprobación inicial de dita Ordenanza.

V. Segundo consta no certificado do Secretario Xeral do Concello de Ferrol de data 09/07/2015, consultado o Libro Rexistro de Entrada de Documentos, entre as datas 1 de abril e o 7 de xullo de 2015, ambas inclusive, non consta expresamente que tivese entrada ningunha alegacións neste Concello, en relación á dita ordenanza.

De conformidade co exposto e, en virtude do previsto no artigo 49 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das Bases do Réxime Local, enténdese definitivamente adoptado o acordo ata entón provisional ao non ter sido presentada ningunha reclamación ou suxerencia.

Xa que logo, enténdese definitivamente aprobada a “Ordenanza de inspección técnica de edificacións adaptada á vixente lexislación en materia de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas”, cuxa aprobación inicial foi acordada polo Pleno na súa sesión ordinaria de data 26/02/2015, ao non ter sido presentada ningunha reclamación ou suxerencia durante o período de información pública.

Polo exposto, PROPOÑO á Concelleira delegada titular da área de Urbanismo, Medio Ambiente e Servizos, para a súa elevación ao Concello en Pleno, previo ditame da Comisión Informativa, a adopción do seguinte acordo:

- “Dar conta da aprobación definitiva da “Ordenanza de inspección técnica de edificacións adaptada á vixente lexislación en materia de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas”, cuxa aprobación inicial foi acordada polo Pleno na súa sesión ordinaria de data 26/02/2015, ao non ter sido presentada ningunha reclamación ou suxerencia durante o período de información pública.”

Con data do 05.08.2015, a Comisión Informativa de Medio Ambiente, Urbanismo, Servizos, Obras e Seguridade, ditaminou favorablemente a proposta.

É por elo, que SE PROPÓN AO CONCELLO EN PLENO A ADOPCIÓN DO SEGUINTE ACORDO:

- “Dar conta da aprobación definitiva da “Ordenanza de inspección técnica de edificacións adaptada á vixente lexislación en materia de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas”, cuxa aprobación inicial

foi acordada polo Pleno na súa sesión ordinaria de data 26/02/2015, ao non ter sido presentada ningunha reclamación ou suxerencia durante o período de información pública.”

Previa deliberación, a Corporación deuse por enterada.
O que se fai público para xeral coñecemento.

Ferrol, 2 de setembro de 2015.

A concelleira delegada titular da Área de Urbanismo, Medio Ambiente e Servizos,
por delegación da alcaldía de 29/06/2015 (BOP 09/07/2015)

María Fernández Lemos

A continuación publícase o texto íntegro da ordenanza:

ORDENANZA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIÓNS ADAPTADA Á VIXENTE LEXISLACIÓN EN MATERIA DE REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS.

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. CONDICIÓN DO EDIFICIO OBXECTO DO INFORME DE AVALIACIÓN
2. SUXEITOS OBRIGADOS
3. EDIFICIOS OBRIGADOS A EFECTUAR O INFORME DE AVALIACIÓN
4. CONTIDO DO INFORME DE AVALIACIÓN DA EDIFICACIÓN
5. REDACCIÓN DO INFORME DE AVALIACIÓN DA EDIFICACIÓN
6. FORMA E PRAZO DE PRESENTACIÓN DO INFORME
7. AVALIACIÓN E RESULTADO DO INFORME
8. CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERXÉTICA
9. REXISTRO DE EDIFICIOS
10. CONSEQUENCIAS DO INCUMPRIMENTO DA PRESENTACIÓN EN PRAZO DO INFORME
11. ORDES DE EXECUCIÓN POR NON REALIZAR AS OBRAS PREVISTAS NO INFORME DE AVALIACIÓN
12. RÉXIME SANCIONADOR
13. RÉXIME XERAL DO DEBER DE CONSERVACIÓN E ACCESIBILIDADE

DISPOSICIÓN ADICIONAL

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIÓN DERROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL

ANEXO 1. Impreso normalizado

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

O artigo 9 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (LOUGA), obriga aos propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificacións e instalacións a destinalos aos usos permitidos polo planeamento urbanístico e 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, do patrimonio e da rehabilitación. En termos semellantes exprésase o artigo 9 do RDL.2/2008 do 20 de xuño polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo.

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. A ordenanza municipal establecerá as edificacións que quedan suxeitas a esta obriga en función da súa antigüidade e, en todo caso, incluírá tódalas edificacións catalogadas ou de antigüidade superior a cincuenta anos, os prazos e as condicións en que haxa de realizarse a inspección técnica das edificacións a cargo de facultativo competente.

As ordenanzas municipais, en tanto que son disposicións acordadas polas Corporacións locais para rexer con carácter xeral, son un medio ordinario de intervención na actividade dos cidadáns e constitúen a manifestación típica da potestade regulamentaria recoñecida ás entidades locais (art. 4.1.a) da LRBRL e do RD.2568/1986, do 28 de novembro, polo que se aprobou o Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das entidades locais (ROF) e 6.1 a) da Lei 5/1997, do 22 de xullo, de Administración local de Galicia (LALGA).

O Concello-Pleno de Ferrol, na súa sesión de data 26/11/2009, aprobou a 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.

Dende a aprobación da Ordenanza reguladora da ITE do Concello de Ferrol, producíronse unha serie de cambios legislativos que fan necesaria unha adaptación e reestruturación da Ordenanza consonte coa regulación vixente e cos criterios do lexislador, clarificando e dotando de maior seguridade xurídica aos

usuarios do mercado inmobiliario facilitándolles os medios necesarios para o cumprimento das novas esixencias.

As principais modificacións son as derivadas da regulación básica estatal contida na Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas (en adiante LRRRU) e no 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 e renovación urbanas, 2013-2016, que, en síntese, determinan que:

- O obxecto da Ordenanza de Inspección Técnica ou periódica das Edificacións será non só a determinación do estado de conservación das edificacións, senón tamén para os edificios de tipoloxía residencial colectiva a xustificación do cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade universal e a determinación do grao de eficiencia enerxética do inmovible.

Estas normativas esixen que ditas certificacións enerxéticas se acheguen cando a vivenda se poña en venda ou aluguer, co obxecto de acadar unha maior transparencia do mercado inmobiliario, unha maior información para os propietarios e un menor custo na súa emisión.

- O informe de ITE adáptase na súa denominación, contido e estrutura ao novo “Informe de Avaliación dos Edificios” cuxa regulación básica e modelo se contén na Lei 8/2013 e no RD 233/2013 respectivamente.

O lexislador estatal, ao regular este informe de avaliación, trata de asegurar a calidade e sostenibilidade do parque edificado, así como obter información que lle permita orientar o exercicio das súas propias políticas. Para elo dótase dun instrumento que outorga a necesaria uniformidade dos contidos que se entenden necesarios para asegurar o cumprimento de ditos obxectivos, todo elo sen prexulgar as concretas medidas de intervención administrativa que deban poñer en marcha as Administracións competentes para ir adaptando de maneira gradual no tempo o parque edificado español a uns criterios mínimos de calidade e sostenibilidade.

A esixencia da lexislación estatal tamén se limita única e exclusivamente, a aqueles edificios que teñen unha transcendencia en relación aos ditos obxectivos, así como cunha determinada política económica e de vivenda a escala estatal, que son os de tipoloxía colectiva e sempre que o seu uso sexa residencial ou asimilado.

Búscase tamén facilitar ás Administracións competentes un instrumento que lles permita dispoñer da información precisa para avaliar o cumprimento das condicións básicas legalmente esixibles, tanto en materia de conservación como de accesibilidade. Así as primeiras regúlanse no Texto Refundido da Lei do Solo estatal e as segundas derívanse da Lei 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa á Convención Internacional sobre os Dereitos das Persoas con discapacidade

Por último, o informe contén un apartado de carácter orientativo sobre un aspecto clave para a mellora da calidade de vida dos cidadáns referido á eficiencia enerxética dos edificios de tipoloxía residencial colectiva o asimilados seguindo as Directivas europeas na materia.

A mesma LRRRU asimila na súa Disposición Transitoria Primeira o informe de avaliación co de inspección técnica de edificios, ao consideralos instrumentos de natureza análoga, e afirmando que os informes técnicos de edificios existentes nos municipios ou comunidades autónomas integranse como parte do novo Informe de Avaliación coa finalidade de evitar duplicidades.

- O RD 233/2013 establece o novo impreso normalizado do “Informe de Avaliación das Edificacións” que, ademais de dispor das novas fichas xurídicas e técnicas da edificación, estrutúrase en tres partes:

Parte I: Avaliación do estado de conservación.

Parte II: Avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal.

Parte III: Certificado de Eficiencia Enerxética.

A presente modificación da Ordenanza municipal mantén a obriga formal dos propietarios de edificacións de acreditar o cumprimento do deber de conservación imposto pola normativa urbanística en vigor, mediante a presentación do Informe de Avaliación de Edificacións nos termos indicados na lexislación estatal, en canto lexislación básica e de coordinación, sen prexuízo de posibles adaptacións futuras ao desenvolvemento da mesma pola comunidade autónoma galega ou lexislación sectorial.

O contido íntegro do informe materializarase nos impresos normalizados do RD 233/2013 que se adxuntan como “Anexo” da presente Ordenanza.

Prevese a utilización dun modelo dixital que reúna os requisitos para a súa tramitación telemática conforme á recente normativa sobre Administración electrónica aplicable á tramitación de expedientes e solicitudes.

No artigo 217.4 da LOUGA tipifícase como infracción urbanística leve o incumprimento da obriga de realizar a inspección periódica das edificacións, sancionable con multa de 300 a 6.000 euros (artigo 220.1.a. LOUGA).

ARTIGO 1.- CONDICIÓN DOS EDIFICIOS OBXECTO DO INFORME DE AVALIACIÓN

1.1.- Dítase esta Ordenanza ao abeiro do disposto especificamente na lexislación urbanística e de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, que establece a obriga dos concellos de regular mediante ordenanza municipal o deber de inspección periódica das edificacións para determinar o seu estado de conservación, o cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade universal e a eficiencia enerxética.

1.2.- Aos efectos de avaliar o estado de conservación dos edificios, o Informe de Avaliación deberá comprobar, alomenos, que se satisfán as seguintes condicións básicas da edificación:

a) A seguridade estrutural, examinando que non se producen no edificio, ou partes do mesmo, danos que teñan a súa orixe ou afecten á cimentación, ós soportes, ás vigas, ós forxados, ós muros de carga ou a outros elementos estruturais, e que comprometan directamente a resistencia mecánica e a estabilidade do edificio.

b) A hixiene, saúde e protección do medio ambiente, tratada en adiante baixo o termo salubridade, considerando alomenos os seguintes aspectos:

- A protección fronte á humidade, atendendo a que se limite o risco previsible de presenza inadecuada de auga ou humidade no interior dos edificios e nos seus cerramentos.

- O subministro de auga, comprobando que os edificios dispoñan de medios axeitados para subministrar o equipamento hixiénico previsto de auga para o consumo de forma sostible.

- A evacuación de augas, examinando que os edificios dispoñan de medios axeitados para extraer as augas residuais xeradas neles de forma independente ou conxunta coas precipitacións atmosféricas e coas escorrentías.

c) A seguridade nas instalacións comúns de electricidade do edificio.

1.3.- No caso de edificacións con tipoloxía residencial de vivenda colectiva, o Informe de Avaliación avaliará as condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización das edificacións, de acordo coa normativa vixente, establecendo se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables para satisfacelas.

1.4.- No caso de edificacións con tipoloxía residencial de vivenda colectiva, o Informe de Avaliación incorporará tamén a certificación da eficiencia enerxética do edificio, co contido e mediante o procedemento establecido para a mesma pola normativa vixente e con independencia da súa venda ou aluguer, en todo ou en parte.

ARTIGO 2.- SUXEITOS OBRIGADOS

2.1.- Están obrigados a efectuar o informe de Avaliación de Edificios os propietarios dos mesmos ou dos complexos inmobiliarios por sí ou por medio de comunidades de propietarios ou agrupacións de comunidades. Non obstante, os moradores dos edificios ou complexos inmobiliarios, calquera que sexa o seu título habilitante para a ocupación de todo ou parte dos mesmos, deberán permitir o acceso aos inmobles ocupados aos exclusivos efectos de realizar a supervisión técnica para a elaboración do Informe de Avaliación. A súa negativa ou obstrución sen xusta causa producirá a aplicación do réxime sancionador desta Ordenanza contra o morador incumplidor, sen prexuízo das responsabilidades do propietario e as propias da relación xurídico-privada co propietario derivada do título habilitante da ocupación do inmovible.

2.2.- As obras necesarias para subsanar as deficiencias no estado de conservación derivadas do informe de avaliación serán obrigatorias para os propietarios dos edificios obxecto desta Ordenanza, e o seu incumprimento no prazo que en cada caso se determine suporá a aplicación do réxime sancionador que forma parte desta Ordenanza. Tamén serán obrigatorias para os propietarios dos edificios de tipoloxía residencial colectiva realizar os axustes razoables para as condicións básicas en materia de accesibilidade que determine o informe de avaliación nos prazos que fixa a normativa vixente.

ARTIGO 3.- EDIFICIOS OBRIGADOS A EFECTUAR O INFORME DE AVALIACIÓN

3.1.- A obriga de achegar informe de avaliación do estado de conservación do edificio que integra o Informe de Avaliación de edificios recae sobre os seguintes inmobles:

a) tódolos edificios que contén con máis de cincuenta anos de antigüidade e tódalas edificacións catalogadas ou que formen parte dun conxunto que dispoña de protección do patrimonio cultural.

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

c) resto de edificios cando así o dispoña unha norma estatal ou autonómica.

3.2.- A obriga de achegar informe de avaliación en relación aos axustes razoables para as condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade así como a obriga de achegar a certificación de eficiencia enerxética do edificio recae sobre os seguintes inmobles:

- a) edificios de tipoloxía residencial de vivenda colectiva cunha antigüidade superior a cincuenta anos
- b) edificios cuxos titulares pretendan acollerse a axudas públicas co obxecto de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética, que deberá obter con anterioridade á formalización da petición da correspondente axuda
- c) resto de edificios cando así o dispoña unha norma estatal ou autonómica

3.3.- Non procederá o Informe de Avaliación de edificios cando existe ruína declarada administrativa ou xudicialmente con carácter firme. A tramitación da declaración de ruína suspenderá, namentras, a obriga de achegar o informe de avaliación de edificios ata a súa resolución firme.

3.4.- O Concello, a través do órgano municipal competente, poderá publicar anualmente a relación dos novos inmobles que, de acordo coa normativa en vigor e a presente Ordenanza, estean obrigados a efectuar o Informe de Avaliación por ter superados os 50 anos ou estar suxeitos ao devandito informe, podendo establecer o prazo para o cumprimento efectivo da devandita obriga.

ARTIGO 4.- CONTIDO DO INFORME DE AVALIACIÓN DA EDIFICACIÓN.

4.- Os Informes de Avaliación que se emitan a resultas das inspeccións deberán conter toda a información relativa ás condicións do edificios establecidas no artigo 1 da presente Ordenanza, facendo referencia necesariamente aos seguintes apartados:

a) Avaliación do estado de conservación do edificio, incluíndo estrutura e cimentación; fachadas interiores e exteriores, medianerías e outros elementos, en especial os que puideran supor un perigo para as persoas, tales como cornixas, saíntes, voos e elementos ornamentais, entre outros; cubertas e azoteas; instalacións comúns de subministro de auga, saneamento e electricidade do edificio.

Asemade no informe de Avaliación deixarase constancia do grao de realización das actuacións e recomendacións expresadas con motivo do anterior Informe de Avaliación.

b) Avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización das edificacións, de acordo coa normativa vixente, establecendo se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables para satisfacelas

c) Certificación de eficiencia enerxética, co contido e mediante o procedemento establecido para a mesma pola normativa vixente, e que servirá como certificado de eficiencia enerxética de cada unha das vivendas que integran o edificio no caso da súa venda ou aluguer. Ademais, esta información tamén poderá servir para o establecemento de medidas de mellora da eficiencia enerxética das edificacións, sen que en ningún caso poida ter efectos para o resultado, favorable ou desfavorable, da inspección.

d) Plano de situación: plano parcelario do emprazamento, a escala mínima 1:1000 e en formato DIN-A4, onde se definan graficamente tanto os límites da parcela como as edificacións e construcións inspeccionadas.

e) Fotografías do exterior e zonas comúns do interior do edificios, expresivas do contido do informe, nas que se aprecien, no seu caso, as deficiencias detectadas e os elementos reparados ou sobre os que se actuara.

ARTIGO 5.- REDACCIÓN DO INFORME DE AVALIACIÓN DA EDIFICACIÓN

5.1.- A obriga formal de acreditar o cumprimento do deber de conservación e de determinar os axustes razoables en materia de accesibilidade universal da edificación verificarase mediante a obtención, por conta e cargo do propietario, do informe expedido polo técnico facultativo competente que el mesmo designe para levar a cabo esta función.

5.2.- O Informe de Avaliación dos Edificios poderá ser subscrito tanto por técnicos facultativos competentes como, no seu caso, polas entidades de inspección rexistradas que puideran existir na Comunidade Autónoma, sempre que contén con ditos técnicos. A tales efectos considérase técnico facultativo competente o que cumpra co establecido no artigo 6 da LRRRU. O contido, forma e prazos de presentación do informe serán os establecidos nesta Ordenanza.

5.3.- Para o caso de edificacións pertencentes ás Administracións Públicas, os informes poderán ser conformados polos seus servizos técnicos competentes.

5.4.- As deficiencias que se observen e as actuacións e recomendacións propostas no Informe de Avaliación do Edificio xustificaranse baixo o criterio e a responsabilidade do técnico competente que o subscriba.

5.5.- O Informe de Avaliación referirase en todo caso á totalidade do edificio ou complexo inmobiliario con extensión da súa eficacia a tódalas vivendas e locais que os compoñen, non tendo por cumprida a obriga de presentación do informe cando conste referido a unha parte do edificio ou complexo inmobiliario e non conste expresamente no informe de avaliación que sorte efectos respecto á súa totalidade.

5.6.- O Informe de Avaliación da Edificación consignarase nos impresos normalizados que acompañan ao Decreto 233/2013 que se adxuntan como Anexo desta ordenanza y cuxos modelos permiten o acceso ás axudas estatais para a elaboración dos informes de avaliación. Establécese a obriga de cumprimentar os devanditos impresos en tódolos seus apartados para os edificios que teñan cumpridos ou que cumpran cincuenta anos e teñan tipoloxía residencial colectiva. No caso de que o edificio obxecto da presente ordenanza non sexa de tipoloxía residencial colectiva, unicamente haberá que completar a parte de conservación dos impresos.

5.7.- As copias acreditativas da presentación do primeiro e dos sucesivos informes e as súas correspondentes Fichas Técnicas, xuntaranse ó Libro do Edificio ou, no seu defecto, á documentación técnica do mesmo, e deberán ser conservadas polos propietarios ou polas persoas legalmente responsables nos edificios suxeitos ao réxime de propiedade horizontal e transmitidas aos seus novos titulares en caso de alleamento por calquera título, de conformidade co previsto na LOE (art. 16) e coas disposicións posteriores de desenvolvemento da mesma.

ARTIGO 6.- FORMA E PRAZO DE PRESENTACIÓN DO INFORME

6.1.- Poderán presentalo, ademais de calquera propietario das edificacións ou complexos inmobiliarios, os presidentes das comunidades de propietarios, os presidentes de agrupacións de comunidades, os que exerzan o cargo de administrador coa preceptiva autorización do propietario; calquera arrendatario ou ocupante lexítimo do inmovible coa preceptiva autorización do propietario ou calquera persoa física ou xurídica autorizada por calquera dos propietarios do edificio ou complexo inmobiliario.

6.2.- O informe, do que se achegará unha copia impresa e outra en formato dixital, deberá presentarse no colexio profesional correspondente e en calquera das Oficinas de Rexistro do Concello ou por calquera dos procedementos previstos na lexislación de procedemento administrativo común, así como no organismo que determine a Comunidade Autónoma e demais rexistros que obrigue a normativa en vigor. A avaliación técnica cumprimentarase, preferentemente e por mor da vixente lexislación, segundo o modelo dixital oficial que determine o Concello para a súa tramitación telemática.

6.3.- O primeiro informe deberá achegarse dentro do prazo máximo de cinco anos a contar dende o ano seguinte a aquel en que o edificio cumpra 50 anos de antigüidade e en todo caso dentro do prazo máximo de tres anos seguintes á entrada en vigor desta Ordenanza cando transcorra o devandito prazo ou se trate de edificacións catalogadas ou que formen parte dun conxunto que dispoña de protección de patrimonio cultural. Para estes efectos, dende a entrada en vigor da presente Ordenanza, o Concello poderá publicar anualmente a relación de inmovibles suxeitos á obriga de presentación do Informe de Avaliación e indicar o prazo no que deberán someterse.

6.4.- O Informe de Avaliación deberá renovarse periodicamente dentro do ano seguinte a aquel en que teñan transcorrido 10 anos dende o vencemento do prazo no que debeu presentarse o anterior ou dende a data da súa presentación no caso dos inmovibles que obtiveran axudas públicas para as obras de conservación, eficiencia enerxética e accesibilidade.

6.5.- Por razóns xustificadas poderá concederse prórroga do prazo concedido para a presentación do informe de avaliación que non poderá exceder dun ano. Cando se trate do primeiro informe, o computo do prazo inicial máis a prórroga non poderán superar o límite legal dos cinco anos dende o cumprimento dos 50 anos de antigüidade.

6.6.- Os edificios cuxos propietarios pretendan acollerse á axudas públicas co obxectivo de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética, deberán presentar o informe de avaliación con anterioridade á formalización da petición da correspondente axuda, aínda cando se faga de xeito anticipado.

6.7.- Cando os servizos técnicos municipais detecten deficiencias no estado xeral dun inmovible, o Concello poderá requirir ao seu propietario de xeito anticipado para que realice o Informe de Avaliación do Edificio.

6.8.- Para os efectos desta Ordenanza, entenderase como idade da edificación o tempo transcorrido dende a data de terminación total da súa construción ou renovación integral ou arquitectónica da edificación xunto coas súas instalacións.

6.9.- A idade da edificación acreditarase mediante os seguintes documentos, relacionados por orde de preferencia: (1) Certificado final de obras expedido por facultativo/s competente/s; (2) Licenza de primeira ocupación; (3) Comunicación ao Concello do remate das obras; (4) Calquera medio de proba admisible en Dereito. En ausencia deles, tomarase como data de terminación a que resulte de calquera comprobación municipal desa situación e, no seu defecto, por estimación técnica en función da súa tipoloxía e características construtivas relacionando os documentos e datos polos que se lle atribúe a dita antigüidade.

6.10.- Sen prexuízo do anterior, a Administración municipal colaborará cos interesados facilitándolles os datos e antecedentes dos edificios que obren nos seus arquivos e rexistros.

6.11.- No suposto de que o Informe de Avaliación se presente sen axustarse ao contido da presente Ordenanza, requirirase ao interesado para a subsanación de defectos observados na documentación, concedéndolle a tal efecto un prazo non inferior a dez días nin superior a quince, advertíndolle, que en caso de non aportar a documentación requirida, considerase o informe como non presentado.

6.12.- Sen prexuízo do anterior, se do informe de avaliación se deduce a existencia de danos que poidan implicar un incumprimento do deber de conservación, estes poranse de forma inmediata en coñecemento dos servizos municipais competentes na materia, para que actúen da forma que proceda segundo o establecido na presente Ordenanza.

6.13.- Nos casos en que se considere necesario, o Concello poderá requirir aos interesados cantos documentos ou informes se estimen necesarios para completar, explicar e/o xustificar o contido dos documentos achegados.

6.14.- A propiedade dos edificios ou complexos inmobiliarios remitirá unha copia do Informe de Avaliación á Comunidade Autónoma para a súa inclusión nun Rexistro integrado único.

ARTIGO 7.- AVALIACIÓN E RESULTADO DO INFORME

7.1.- A avaliación do estado de conservación do edificio realizarase nos termos de “favorable” ou “desfavorable”. Será favorable respecto do estado de conservación unicamente cando o edificio cumpra os requisitos básicos da edificación nos termos establecidos no apartado 1.2 do artigo 1 da presente Ordenanza. No caso de incumprimento de algunha de ditas condicións, o resultado será desfavorable.

7.2.- No suposto de que o resultado da inspección sexa desfavorable, nas súas partes referidas á conservacións, deberá reflectirse ademais, o seguinte contido:

- a) Descrición e localización das deficiencias que deban de ser subsanadas
- b) Descrición das súas posibles causas.
- c) Descrición das medidas inmediatas de seguridade que se adoptaran ou que sexa preciso adoptar para garantir a seguridade dos ocupantes do edificios, veciños, colindantes e transeúntes, no caso de seren necesarias.
- d) Grao de execución e efectividade das medidas adoptadas e das obras realizadas para a subsanación de deficiencias descritas en anteriores inspeccións técnicas do edificio ou Informes de Avaliación.

7.3.- A avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización das edificacións, de acordo co normativa vixente, establecerá se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables en materia de accesibilidade.

7.4.- Se o resultado do Informe de Avaliación fose favorable en canto ao estado de conservación dos requisitos do apartado 1.2 do artigo 1 desta Ordenanza, o Concello comunicará ao propietario a súa obriga de realizar o próximo informe no prazo de dez anos.

7.5.- Se o resultado da inspección técnica fose desfavorable por non cumprir o deber de conservación nos seus requisitos básicos do apartado 1.2 do artigo 1 desta Ordenanza, o Concello notificará á propiedade o deber de solicitar licenza municipal no prazo máximo de tres meses (3 meses) e, de ser o caso, a correspondente comunicación previa, para proceder á execución das obras indicadas no informe nos prazos que no mesmo se determinen a cuxa terminación acreditarase co correspondente certificado de finalización das obras emitido polo técnico inspector/director. Asemade, deberanse adoptar pola propiedade as medidas inmediatas de seguridade no caso de que foran procedentes e calquera outra actuación de emerxencia que esixan as deficiencias do informe de avaliación ou que considere necesarias o Concello.

A falta de execución, total ou parcial, das obras e traballos ordenados para a subsanación das deficiencias detectadas no informe de avaliación derivadas do deber de conservación lexítimarán ao órgano municipal competente a ordenar a execución forzosa ou subsidiaria, segundo proceda.

Unha vez rematadas as obras e comunicado o remate ao Concello aportando o certificado de finalización das obras descritas do informe de avaliación, o Concello notificará á propiedade a súa obriga de realizar o próximo informe no prazo de dez anos.

7.6.- Se do Informe de Avaliación resultase que o edificio é susceptible de realizar axustes razoables en materia de accesibilidade, estes axustes deberán realizarse no momento previsto na normativa legal de aplicación con comunicación ao Concello da súa realización. No caso de que, conforme á normativa aplicable, a natureza das obras determinadas no informe de avaliación para cumprir as condicións básicas de conservación do apartado 1.2 do artigo 1 desta Ordenanza esixe axustes razoables en materia de accesibilidade, o propietario do edificio ou complexo inmobiliario deberá realizar os ditos axustes ao tempo das ditas obras.

Enténdense por axustes razoables de accesibilidade en edificios preexistentes aqueles axustes que non supoñan unha carga desproporcionada en atención aos custos e obras a realizar, nin afecten a elementos protexidos, e que permitan de forma práctica, segura e eficaz facilitar a accesibilidade universal, tales como ascensores, aparatos elevadores, rampas portátiles, timbres, etc, conforme ao disposto na normativa municipal ao efecto.

7.7.- A emenda das deficiencias observadas e os axustes razoables en materia de accesibilidade farase constar, en todo caso, no Rexistro de Edificios anotando a data de terminación das obras consignada no certificado técnico de finalización das obras.

ARTIGO 8.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERXÉTICA

8.1.- As edificacións de tipoloxía residencial colectiva deberán incluír no informe de avaliación a certificación de eficiencia enerxética do edificio con rexistro de entrada na Consellería de Industria nos termos establecidos na normativa que a regula. O contido da información sobre o comportamento enerxético do edificio servirá para o establecemento de medidas de fomento da eficiencia enerxética das edificacións, sen que en ningún caso poida ter efectos para o resultado favorable o desfavorable da inspección.

8.2.- A certificación de eficiencia enerxética conterà no só a cualificación enerxética do edificio senón tamén as recomendacións sobre as melloras enerxéticas que se poderían realizar analizadas nos termos de custo/beneficio e clasificadas en función da súa viabilidade técnica, económica e funcional e da súa repercusión enerxética.

ARTIGO 9.- REXISTRO DE EDIFICIOS

9.1.- Para os efectos previstos nesta Ordenanza, constituirase un rexistro informático centralizado dos edificios suxeitos a inspección técnica, que será renovado anualmente coa inclusión dos novos inmobles por razón da súa antigüidade.

9.2.- No Rexistro de Edificios anotaranse tódalas actuacións que se realicen nos inmobles cun Informe de Avaliación favorable ou desfavorable, así coma as obras realizadas para subsanar as deficiencias detectadas no estado de conservación dos edificios con Informe de Avaliación desfavorable, as obras realizadas para levar a cabo axustes razoables nas condicións básicas de accesibilidade, así como calquera outra información relacionada co deber de conservación.

9.3.- O Rexistro é de carácter interno e a súa finalidade é o control municipal do cumprimento das obrigas establecidas en canto ao deber de conservación e o resto da normativa esixida legalmente. Os datos que consten nel serán públicos aos únicos efectos informativos e estatísticos, verificándose o acceso ao mesmo de acordo co previsto na vixente lexislación de procedemento administrativo común e de protección de datos de carácter persoal, no que resulte de aplicación.

ARTIGO 10.- CONSECUCIAS DO INCUMPRIMENTO DA PRESENTACIÓN EN PRAZO DO INFORME

10.1.- Se o Concello detectase que non se efectuaron e presentaron en prazo os informes relativos ás primeiras ou sucesivas avaliacións periódicas da edificación, considerarase como incumprimento do deber de realizar o Informe de Avaliación. Igualmente considerarase como incumprimento do deber de presentar o informe a falta de presentación no prazo concedido da documentación ou subsanacións requiridas polo Concello para completar o informe de avaliación achegado.

Ante o dito incumprimento a Administración Municipal procederá á aplicación do réxime sancionador regulado no artigo seguinte desta ordenanza.

10.2.- Sen prexuízo da aplicación do citado réxime sancionador o Concello, mediante resolución motivada declarativa do incumprimento e previo trámite de audiencia por prazo non inferior a dez días nin superior a quince, poderá ordenar a realización subsidiaria do Informe de Avaliación a costa dos obrigados.

No suposto de execución subsidiaria, na notificación da resolución deberá sinalarse a data na que a inspección se vaia a iniciar, a identidade do técnico facultativo competente ou entidade de inspección contratada para a súa realización, a referencia do contrato suscrito co concello e o importe dos honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a conta e con antelación á realización da mesma, a reserva da liquidación definitiva.

Se houbese oposición, dos propietarios ou moradores, á práctica da inspección, solicitarase o correspondente mandamento xudicial para a entrada e realización do Informe de Avaliación.

10.3.- Coa finalidade de levar a cabo a execución subsidiaria prevista no apartado anterior, o Concello poderá formalizar convenios de colaboración cos colexios profesionais a fin de que os colexiados poidan realizar a inspección regulada na Ordenanza. A designación dos colexiados efectuaráase o respectivo colexio segundo a súa normativa interna.

10.4.- De non formalizárense estes convenios, o Concello poderá organizar unha quenda á que poderán acceder tódolos titulados colexiados. A súa designación farase de forma rotatoria por orde de antigüidade na lista.

10.5.- En todo caso, a formalización de tales convenios e a contratación dos técnicos para realizar as inspeccións adecuaranse ás previsións orzamentarias municipais.

10.6.- Non poderán concederse axudas municipais á rehabilitación total ou parcial das edificacións sen cumprir en prazo coa obriga de presentar o informe de inspección técnica da edificación.

ARTIGO 11.- ORDES DE EXECUCIÓN POR NON REALIZAR AS OBRAS PREVISTAS NO INFORME DE AVALIACIÓN

11.1.- De incumprir o disposto no artigo 7, e con base no Informe de Avaliación, os servizos técnicos e xurídicos municipais emitirán informe propoñendo ao órgano competente o inicio do procedemento para ditar unha orde de execución ou incoar de oficio o expediente de declaración de ruína do inmovible, de resultar procedente a adopción desta medida.

11.2.- As ordes de execución que se diten a resultas do Informe de Avaliación e dos informes técnicos e xurídicos municipais deberán conter a determinación concreta das obras que fosen precisas para restablecer as condicións básicas de conservación previstas no artigo 1.2 desta Ordenanza e fixar os prazos de comezo e execución para o cumprimento voluntario do ordenado polo propietario; prazos que estarán en función da importancia, volume e complexidade das obras por realizar.

11.3.- Se pola natureza das obras a executar, consonte á normativa de aplicación, resultase esixible realizar os axustes razoables en materia de accesibilidade poderán ser esixidas polo Concello ao tempo da realización das obras e formarán parte, no seu caso, do proxecto que se achegue.

11.4.- Igualmente, determinarase se a entidade das obras esixe a redacción de proxecto técnico e de estudo de seguridade e saúde e a existencia de dirección facultativa.

ARTIGO 12.- RÉXIME SANCIONADOR

12.1.- A falta de presentación do Informe de Avaliación, dará lugar a que o órgano competente ordene a súa práctica inmediata, outorgando un prazo de tres meses para a súa realización, con apercibimento ao obrigado da posible aplicación do réxime sancionador ao constituír unha infracción urbanística leve (artigo 217.4 da LOUGA), que será sancionada con multa de 300 a 6.000 euros (artigo 220.1.a da LOUGA), sen prexuízo da realización do Informe de Avaliación de xeito subsidiario á súa costa.

12.2.- Conforme co preceptuado no artigo 223 da LOUGA, a potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido na lexislación do procedemento administrativo.

O prazo para resolver o procedemento sancionador será dun ano contado dende a data da súa iniciación. Transcorrido o prazo máximo para resolver sen que se ditase resolución, producirase a caducidade do procedemento. No suposto de que a infracción non prescribise, deberá iniciarse un novo procedemento sancionador.

12.3.- No tocante aos órganos competentes para a imposición das sancións e aos prazos de prescrición de infraccións e sancións estarase expresamente ao disposto sobre o particular na LOUGA.

ARTIGO 13.- RÉXIME XERAL DO DEBER DE CONSERVACIÓN E ACCESIBILIDADE

13.1.- O cumprimento da obriga formal establecida nesta Ordenanza entenderase sen prexuízo do réxime xurídico ordinario do deber de conservación regulado na lexislación vixente e das facultades de inspección urbanísticas atribuídas ao Concello.

13.2.- No exercicio desa potestade municipal de policía urbanística o Concello poderá ordenar en calquera momento, de oficio ou por instancia de parte e de acordo co procedemento previsto nos artigos 26 e seguintes do RDU, a execución das obras requiridas para o cumprimento dos deberes de conservación, adoptando ou ordenando aos propietarios a adopción das medidas provisionais e urxentes que, de ser o caso, resulten necesarias para garantir a eficacia da resolución que puidese recaer e evitar causar danos ás persoas e aos bens.

13.3.- Do mesmo xeito, o disposto nesta ordenanza entenderase sen prexuízo do réxime xurídico ordinario en materia de accesibilidade regulada na lexislación vixente segundo a súa natureza e tipo de intervención.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.-

Consonte ao vixente RD 233/2013, de 5 de Abril, polo que se regula o Plan Estatal de fomento do aluguer de vivendas, a rehabilitación edificatoria, e a rexeneración e renovación urbanas 2013-2016, no seu capítulo VIII nos artigos 33 e ss., polo que se regulan as axudas estatais resultantes do programa de apoio á implantación do informe de avaliación dos edificios, os beneficiarios poderán ser as comunidades de veciños, agrupacións das comunidades e propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial. Para obter esta subvención será necesario que a CCAA habilite o programa e presentar o informe da avaliación de edificios e a correspondente factura de honorarios en orixinal e copia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

Os obrigados suxeitos ao ámbito de aplicación desta ordenanza que foron notificados polo Concello para a presentación do informe de avaliación sen que este fora presentado con arranxo á normativa anterior a esta Ordenanza, poderán presentar dito informe de avaliación no prazo dun ano a contar dende a entrada en vigor da presente Ordenanza. Dito prazo de presentación xunto co contido íntegro da ordenanza aplicaráselle de oficio polo Concello de xeito que non se declarará o incumprimento do deber de presentar o informe de avaliación ata transcorrido o ano dende a entrada en vigor da presente Ordenanza.

Aos propietarios que teñan presentado o informe de avaliación conforme ao réxime legal anterior (ordenanza ITE) consideraráselles por cumprido no seu deber legal de presentación do informe de avaliación sen prexuízo de que, no seu caso, o procedemento administrativo ulterior derivado da presentación de dito informe e o seu réxime de revisión posterior rexirase pola presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DERROGATORIA.-

No momento da entrada en vigor desta Ordenanza quedará derogada expresamente a ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificacións do Concello de Ferrol (ITE), xunto cos seus anexos, que foi aprobada polo Concello-Pleno na súa sesión do 26/11/2009 e publicada no Boletín Oficial da Provincia da Coruña de data 15/01/2010.

DISPOSICIÓN FINAL.-

Esta Ordenanza entrará en vigor unha vez publicado o seu texto íntegro no BOP da provincia e transcorrido o prazo previsto no artigo 65.2 da LRBRL, en relación co artigo 70.2 do mesmo texto legal.

A promulgación futura e entrada en vigor de normas de rango superior ao desta Ordenanza que afecten ás materias reguladas na mesma determinará a aplicación automática daquelas, sen prexuízo dunha posterior adaptación, no que fose necesario, da Ordenanza.

Os impresos normalizados anexos a esta Ordenanza non teñen carácter regulamentario e poderán ser completados ou adaptados con posterioridade á aprobación da Ordenanza mediante a correspondente resolución sen necesidade de modificar a Ordenanza.

Consonte co artigo 3 da presente Ordenanza, o Concello publicará anualmente a relación dos novos inmobles obrigados a presentar o Informe de Avaliación de Edificios.

ANEXO 1. Impreso normalizado do Informe de Avaliación de Edificios (Anexo do RD 233/2013, de 5 de Abril)