



*El contenido mostrado a continuación es una versión del BOP oficial, auténtico y firmado electrónicamente en PDF*

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

**ATENCIÓN:** Esta página es una traducción automática

### MUNICIPAL

Culleredo  
Secretaría

*General. Ordenanza municipal reguladora de la inspección técnica de edificación (ITE)*

#### ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión común celebrada el día 31 de mayo de 2012, aprobó provisionalmente la Ordenanza Reguladora de la Inspección Técnica de Edificaciones (ITE). Transcurridos los plazos señalados en los artículos 49 b) y 65.2 de la vigente Ley 7/85, sin presentarse alegato o requerimiento alguno, se entiende definitivamente aprobado el texto que se publica como Anexo y que entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, en cumplimiento del dispuesto en el art. 70.2 de la vigente Ley 7/85, del 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### La N Y X Lo

#### ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES (ITE) DEL AYUNTAMIENTO DE CULLEREDO

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

##### I. JUSTIFICACIÓN

Congruente con el concepto general de propiedad personal acogido por la CE de 1978 en su artículo 33, «como un haz de facultades sobre las cosas, pero también, y al mismo tiempo, como un conjunto de derechos y obligaciones» (STC 37/1987, del 26.03.1987, FX 2ª), el contenido normal del derecho de propiedad urbana está integrado no solo por un conjunto de facultades sino también de deber, entre los que se encuentra el deber básico de los propietarios de mantener las edificaciones en debidas condiciones de seguridad y salubridad.

Este deber de conservación, positivizado en la legislación urbanística y de la edificación, constituye una de las manifestaciones típicas de la «función social de la propiedad» (art. 33.2 CE), delimitadora del contenido del derecho de propiedad personal en atención a la finalidad o utilidad social que, en este caso la propiedad inmobiliaria, debe cumplir.

Desde hace tiempo, se ven constatando una creciente preocupación social por el estado de conservación de las edificaciones y, en especial, por las consecuencias negativas derivadas del incumplimiento por los propietarios de las condiciones de seguridad exigibles; causa en ocasiones de graves daños para los bienes y también, lamentablemente, de pérdida de vidas humanas.

El Real Decreto Ley 8/2011 de 1 de julio, de «medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa», impulsa las actuaciones de rehabilitación incluyendo dentro de este concepto a conservación de las edificaciones, de manera que generaliza la inspección técnica de edificios, estableciendo su obligatoriedad y sus requisitos esenciales, el fin de conseguir la adaptación del parque de viviendas existentes a los criterios mínimos de calidad exigidos. Con anterioridad, la Ley 2/2011 de 4 de marzo, de Economía Sostenible, introduce reformas estructurales precisas para crear las condiciones necesarias que favorezcan el desarrollo económico sostenible en el ámbito medioambiental y en concreto en el relativo al sector de rehabilitación y renovación urbana.

La normativa autonómica atribuye a los ayuntamientos el control de la inspección periódica de las construcciones obligándoles a regular mediante ordenanza municipal el deber de inspección periódica de las edificaciones para determinar el estado de conservación.

En el marco de una necesaria cultura de la rehabilitación y el mantenimiento, la inspección periódica o técnica de las edificaciones (ITE) se configura hoy en el derecho urbanístico autonómico y en las ordenanzas locales como un instrumento de tutela preventiva idóneo para potenciar el papel que la conservación debe jugar en el mantenimiento de la ciudad y para evitar la progresiva degradación del patrimonio edificado, lo deterioro urbanístico y social de determinadas áreas y la pérdida de identidad urbana asociada.

La realización de inspecciones técnicas periódicas deberá permitir conocer si las edificaciones están siendo conservadas y mantenidas correctamente y no presentan síntomas aparentes que indiquen una falta de seguridad en las mismas, posibilitando una mejora sustancial de los niveles de conservación general y que se acometa a tiempo la ejecución de medidas inmediatas que eviten tanto riesgos para la seguridad de las personas como la necesidad de afrontar reparaciones más complejas y costosas.

Además de permitir un mayor conocimiento y control del estado de conservación de las edificaciones de Culleredo, objetivo principal que se reflejará en el Registro de la ITE, la Ordenanza debería contribuir también a dotar de mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas.

##### II. FUNDAMENTO LEGAL

El Real Decreto Ley 8/2011 de 1 de julio, en el art. 21, en la disposición adicional tercera y en la disposición transitoria segunda, dispone la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios para municipios con población superior a 25.000 habitantes.

Tamen el artículo 200 de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA) determina el deber de los ayuntamientos gallegos de regular mediante ordenanza municipal a deber de inspección periódica de las edificaciones para determinar su estado de conservación.

La ordenanza deberá establecer las edificaciones que quedan sujetas a ese deber en función de su antigüedad y, en todo caso, se incluirán todas las edificaciones catalogadas o de antigüedad superior a 50 años, los plazos y las condiciones en las que deba realizarse la ITE a cargo de facultativo competente, que consignará los resultados de su inspección expidiendo un informe que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de las mismas. Asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del informe exige remitir copia del mismo al ayuntamiento y al colegio profesional correspondiente.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los informes actualizados de inspección periódica de construcciones y, se había descubierto que las mismas no se efectuaron, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

En el artículo 217.4 L.9/2002, del 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA) se tipifica como infracción urbanística leve el incumplimiento del deber de realizar la inspección periódica de las edificaciones, sancionable con multa de 300 a 6000 € (art. 220.1.la)).

##### III. COMPETENCIA MUNICIPAL

De acuerdo con la legislación de régimen local, el Ayuntamiento de Culleredo cuenta, en el desarrollo de sus funciones de policía urbana, con la habilitación legal precisa para ejercer competencias en materias tales como disciplina urbanística (arts. 25.2.d] LRRL y 80.2.d] LALGA), patrimonio histórico-artístico (arts. 25.2.v] LRRL y 80.2.v] LALGA), protección de medio ambiente (arts. 25.2.f] LRRL y 80.2.f] LALGA) y protección de

#### **IV. CONTENIDO Y ALCANCE DE La ORDENANZA**

La «Ordenanza municipal reguladora de la Inspección Técnica de Edificaciones (ITE) del Ayuntamiento de Culleredo» establece el deber formal de los propietarios de edificaciones de acreditar el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y la propia Ordenanza mediante la obtención de un informe de inspección técnica de la edificación expedido por técnico competente, con el contenido, en la forma y en los plazos señalados en ella.

Este deber alcanza a todos los propietarios, personas físicas o jurídicas, titulares de cualquier tipo de edificaciones ubicadas en el Tenérmelo Municipal de Culleredo, con independencia de su uso o destino, excepto las declaradas en situación de ruina o sometidas a expediente contradictorio de ruina mientras no exista resolución firme.

Para todos los edificios existentes a la entrada en vigor de la Ordenanza, los plazos para la presentación del primero informe empezarán a contar desde esa misma fecha y quedan fijados en la forma establecida en la disposición transitoria única, sin que en ningún caso esta disposición pueda justificar el incumplimiento de los deber de conservación y mantenimiento de la edificación.

#### **ARTÍCULO 1.- FUNDAMENTO Y OBJETO DE La ORDENANZA**

1.1.- Se dicta esta Ordenanza al amparo del dispuesto, específicamente, en el artículo 200 de la LOUGA, que establece el deber de los ayuntamientos de regular mediante ordenanza municipal el deber de inspección periódica de las edificaciones para determinar su estado de conservación.

1.2.- Se regula en ella el deber formal de los propietarios de edificaciones de acreditar el cumplimiento del deber de conservación, concretado en el mantenimiento de las condiciones básicas de seguridad, estabilidad, estanquidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad y ornato, en función del destino propio de la edificación, de acuerdo con el establecido en la normativa urbanística aplicable en esta Ordenanza.

1.3.- Para los efectos de la citada inspección, las condiciones básicas de seguridad, estabilidad, estanquidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad en que deben mantenerse las edificaciones en función de su uso, serán las siguientes:

- a) Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, de suerte que no se produzcan en el edificio o partes del mismo daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, a los soportes, a las vigas, a los forjados, a los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- b) Seguridad y estabilidad de sus elementos constructivos cuyo deficiente estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, barandas, falsos techos, cornisas, aplacados y elementos ornamentales o de acabado; en particular, se pueden caer a la vía pública.
- c) Estanquidad frente al agua, evitando filtraciones a través de la fachada, cubierta o del terreno, en particular se estas afectan a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.
- d) Estanquidad y correcto funcionamiento de las redes generales de fontanería y saneamiento, de forma que no se produzcan fugas que afecten a la habitabilidad o uso del edificio o puedan ser causa de la falta de seguridad descrita en los dos primeros apartados.
- y) Cumplimiento de las condiciones de protección de incendios que correspondan en aplicación de la normativa aplicable en el momento de la licencia obtenida.

1.4.- El cumplimiento de las condiciones establecidas en los apartados anteriores supondrá que la edificación reúne los requisitos de habitabilidad y uso exigibles para los efectos de esta inspección técnica.

#### **ARTÍCULO 2.- OBLIGADOS**

2.1.- Todos los propietarios, personas físicas o jurídicas, titulares de cualquier tipo de edificaciones ubicadas en el Tenérmelo Municipal de Culleredo, con independencia de su uso o destino (vivienda, oficinas, industrial, comercial, etc.) estarán afectados por el deber formal establecida en esta Ordenanza. Se exceptúan las edificaciones declaradas en situación de ruina por resolución firme y las sometidas a expediente contradictorio de ruina.

2.2.- En el caso de viviendas o locales integrados en comunidades de propietarios el deber de realizar la ITE corresponderá a la propia comunidad.

#### **ARTÍCULO 3.- INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE La EDIFICACIÓN**

3.1.- El deber formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de la edificación se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de informe expedido por el técnico facultativo competente para llevar a cabo esta función que él incluso designe. El contenido, forma y plazos de presentación del informe serán los establecidos en esta Ordenanza.

3.2.- De conformidad con el dispuesto en el artículo 200 de la LOUGA, para la eficacia de este informe se exigirá la presentación de copia del mismo en el colegio profesional correspondiente y en el Ayuntamiento de Culleredo (registro general) . Podrán presentarlo, además de los propietarios de las edificaciones, los presidentes de las comunidades de propietarios y los que ejerzan el cargo de administrador.

3.3.- Para el caso de edificaciones pertenecientes a las Administraciones Públicas los informes podrán ser conformados por sus servicios técnicos competentes.

#### **ARTÍCULO 4.- FICHA TÉCNICA DE La EDIFICACIÓN**

Se establece el deber de realizar una Ficha Técnica de la Edificación, relativa a la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y al régimen de ocupación de la misma, según el modelo que se junta a esta Ordenanza como Anexo I.

#### **ARTÍCULO 5.- CONTENIDO DEL INFORME**

5.1.- La resultados de la inspección realizada el informe técnico deberá consignar el resultado de la misma, indicando inequívocamente que el edificio o edificación reúne las condiciones básicas de seguridad, estabilidad, estanquidad, consolidación estructural y de seguridad en caso de incendios, así como las de habitabilidad en que debe mantenerse en función de su uso y hará referencia, necesariamente, a los siguientes aspectos:

- a) Estado de la estructura y cimentación (incluidas la de las escaleras, la estructura o armadura de la cubierta, muros de carga).
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos; en especial, de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como bolsillos de terrazas, aplacados, barandas, marquesinas, entre otros.
- c) Estado de conservación de cubiertas y azoteas.
- d) Estado de las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio y de las instalaciones y/o elementos de protección o seguridad en caso de fuego que correspondan en aplicación de la normativa aplicable en el momento de la licencia obtenida.

5.2.- Para el caso de que no se consiguieran las condiciones citadas anteriormente, el informe deberá expresar claramente el resultado desfavorable de la inspección con indicación de los plazos de inicio y de ejecución estimados para la ejecución de las obras o medidas indicadas nos mismos y reflejará como mínimo el siguiente contenido:

- a) Con carácter previo a la redacción del informe y siempre que existan indicios de un posible daño, deberán realizarse y describirse en el informe todos los estudios previos que a juicio del técnico inspector sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación: apertura de calas, catas, desmontaje de falsos techos, colocación de testigos, etc.
- b) Fecha de la visita o visitas de inspección realizada/s.
- c) Identificación del/s inmueble/s afectado/s por la actuación.
- d) Descripción del sistema constructivo.
- y) Descripción, localización, extensión (afición puntual, parcial, generalizada,...) de los daños y/o deficiencias que afecten a la estructura y cimentación, a las fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros paramentos y a los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, a las cubiertas y azoteas, a las redes generales de fontanería y saneamiento del edificio y a las instalaciones o elementos de protección en caso de fuego.
- f) Descripción del proceso patológico y de sus posibles causas.
- g) Descripción de las obras y trabajos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar las deficiencias descritas en el apartado y) y para la eliminación de sus causas, el fin de evitar que la dicha lesión se vuelva a producir. Esas obras serán objeto de licencia y, por lo tanto, deberán ser permisibles de acuerdo con la normativa vigente.

5.3.- Asimismo, se dejará constancia del grado de realización y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizadas para cumplir las recomendaciones expresadas con motivo de anteriores inspecciones periódicas.

por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la edificación o de las colindantes o para las personas que transiten por sus cercanías o por la vía pública. Esas medidas observarán, en cualquiera caso, el principio de intervención mínima, correrán a cargo de la propiedad, bajo dirección técnica competente, y serán las que el técnico considere imprescindibles para evitar un riesgo inminente. Podrán consistir en retirada de elementos de las fachadas, apeos y apuntalamientos puntuales, vallados u otras análogas.

La adopción de estas medidas de seguridad urgentes deberá quedar debidamente justificada técnica y documentalmente en el informe de inspección técnica.

En ningún caso se podrán realizar, al amparo de este procedimiento, obras, medidas o trabajos que supongan la demolición total o parcial de la edificación o construcción, la alteración de elementos protegidos, ni afectar al régimen de ocupación del inmueble.

5.5.- El informe se presentará según los modelos que se juntan a esta Ordenanza como Anexos II o III, dependiendo de que el resultado de la inspección sea desfavorable o favorable, debidamente cubiertos y acompañado de:

la) Reportaje fotográfico del exterior y el interior del edificio (en color y tamaño mínimo 8 x 5 cm), con leyendas explicativas expresivas del contenido del informe que corresponda. El reportaje fotográfico se firmará obligatoriamente por el técnico inspector.

b) Plano de situación a escala mínima 1:1000. En él se delimitarán gráficamente tanto los límites de la parcela como el conjunto de edificaciones que fueran inspeccionadas.

c) Consulta/s descriptiva/s gráfica de datos catastrales.

#### **ARTÍCULO 6.- FORMA Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DEL INFORME**

6.1.- El informe deberá presentarse en el colegio profesional correspondiente y en el Registro General del Ayuntamiento, acompañado de la Ficha Técnica de la Edificación.

6.2.- El primer informe deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad o dentro del plazo específico de 3 meses si el propietario de la edificación fuera requerido al efecto de forma expresa y motivada por el Ayuntamiento.

6.3.- El informe deberá renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 10 años desde el vencimiento del plazo en el que debió presentarse el anterior y entregarse en el Registro General del Ayuntamiento junto con la Ficha Técnica debidamente actualizada, conforme a los modelos establecidos nos Anexos de la Ordenanza.

6.4.- Para los efectos de esta Ordenanza, se entenderá como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la data de terminación total de su construcción. No obstante, en caso de que se ejecutaran, de acuerdo con la licencia y autorizaciones sectoriales exigidas, obras de reforma general que afecten a la edificación completa, el plazo de presentación del informe así como lo de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de emisión del preceptivo certificado de finalización de obra.

6.5.- La edad de la edificación se acreditará mediante los siguientes documentos, relacionados por orden de preferencia:

(1) Certificado final de obras expedido por facultativo/s competente/s;

(2) Licencia de primera ocupación;

(3) Comunicación al Ayuntamiento del final de las obras;

(4) Licencia de obras. En ausencia de ellos, se tomará como fecha de terminación a que resulte de cualquier comprobación municipal de esa situación, incluida la constancia catastral sobre antigüedad de la edificación y, en su defecto, se determinará por cualquiera medio de prueba admisible en Derecho y, en particular, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas relacionando los documentos y datos por los que se le atribuye la dicha antigüedad.

6.6.- Sin perjuicio del anterior, la Administración Municipal colaborará con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren nos sus archivos y registros.

#### **ARTÍCULO 7.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA PRESENTACIÓN EN PLAZO DEL INFORME**

7.1.- Cuando se tenga conocimiento de que no se efectuaron y presentaron en plazo las inspecciones periódicas de la edificación previstas en esta Ordenanza, ordearase la realización de las mismas, otorgando al efecto un plazo de 3 meses.

7.2.- Transcurrido este plazo sin que se cumpliera el ordenado y sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador previsto en la LOUGA y en el RDU, el Ayuntamiento podrá realizar la ITE de oficio y la costa de los obligados. Para estos efectos, se les notificará la identidad del técnico colegiado designado y el costo estimativo de su intervención. Los honorarios a percibir por los trabajos de la ITE serán exaccionados por el Ayuntamiento a los propietarios, pudiendo recurrir, de ser el caso, a la vía de apremio.

7.3.- A los efectos de la ejecución subsidiaria prevista en el apartado anterior, el Ayuntamiento procederá a la contratación del profesional que reúna los requisitos de capacitación e idoneidad técnica necesarios de conformidad con la normativa de contratación del sector público.

7.4.- En todo caso, la contratación de los técnicos para realizar las inspecciones se adecuarán a las previsiones presupuestarias

#### **ARTÍCULO 8.- CONSECUENCIAS DEL INFORME DESFAVORABLE**

8.1.- Si el resultado de la inspección técnica fuera desfavorable, la propiedad deberá solicitar y obtener licencia municipal y, de ser el caso, las oportunas autorizaciones sectoriales para proceder a la ejecución de las obras indicadas en el informe en los plazos que en el incluso se determinen el que acreditará con el correspondiente certificado de finalización de las obras emitido por el técnico director.

8.2.- Cuando las obras a realizar no tengan el carácter de urgentes, el plazo para presentar la correspondiente solicitud de licencia de obras será de tres (3) meses.

8.3.- Si, además del dispuesto en el artículo 5.4 de esta Ordenanza, el informe de ITE justifica la existencia de un peligro inminente para las personas o los bienes, no solventado conforme al establecido en ese precepto, el propietario deberá acompañar un compromiso de ejecución inmediata, bajo dirección técnica competente, de todas las medidas provisionales de seguridad recogidas en el informe de ITE que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, retirada de elementos sueltos, etc., presentando, su finalización, el documento justificativo que acredite la correcta ejecución de estas medidas.

La firma diera compromiso implica que la propiedad asume plenamente las responsabilidades de toda orden que se pudieran derivar de la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad del edificio, sin perjuicio de que, en cualquier momento, el Ayuntamiento pueda dictar una orden de ejecución conforme al previsto en el artículo 9 de esta Ordenanza.

#### **ARTÍCULO 9.- ORDENES DE EJECUCIÓN POR NO REALIZAR LAS OBRAS PREVISTAS EN EL INFORME**

9.1.- De incumplirse el dispuesto en los apartados 8.1., 8.2. y 8.3. del artículo anterior y con base en el informe de la ITE, los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento emitirán informe proponiendo el inicio de procedimiento para dictar una orden de ejecución o incoar de oficio el expediente de declaración de ruina del inmueble, de resultar procedente a adopción de esta medida.

9.2.- Las órdenes de ejecución que se dicten a resultas del informe de la ITE y de los informes técnicos y jurídicos municipales deberán contener la determinación concreta de las obras que fueran precisas para restablecer las condiciones básicas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como las de habitabilidad, en función del destino propio de la edificación, y fijar los plazos de comienzo y ejecución para el cumplimiento voluntario del ordeado por el propietario; plazos que estarán en función de la importancia, volumen y complejidad de las obras por realizar.

9.3.- Igualmente, se determinará si la entidad de las obras exige la redacción de proyecto técnico y de estudio de seguridad y salud y la existencia de dirección facultativa.

#### **ARTÍCULO 10.- RÉGIMEN SANCIONADOR**

10.1.- El incumplimiento del propietario de su deber de presentación del primero y sucesivos informes en el tiempo y la forma establecidos en esta Ordenanza, así como de las órdenes de ejecución de las obras resultantes de la inspección técnica, constituye, de acuerdo con el artículo 217.4 de la LOUGA, infracción urbanística leve, que será sancionada con multa de 300 a 6000 € (art. 220.1.la] LOUGA).

Para el cumplimiento de las órdenes de ejecución en relación al deber de conservación de las edificaciones, la Administración Municipal podrá proceder a la ejecución forzosa mediante multas coercitivas de 300 a 6.000€, reiterables en periodos de tres meses (3) hasta lograr la ejecución de las obras ordenadas.

10.2.- Conforme con el preceptuado en el artículo 223 LOUGA, la potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación

**ARTÍCULO 11.- RÉGIMEN GENERAL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

11.1.- El cumplimiento del deber formal establecida en esta Ordenanza se entenderá sin perjuicio del régimen jurídico común del deber de conservación regulado en la legislación vigente y de las facultades de inspección urbanísticas.

11.2.- En el ejercicio de esa potestad municipal de policía urbanística podrá ordenar en cualquier momento, de oficio o por instancia de parte y de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 26 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Lei do Solo de Galicia, la ejecución de las obras requeridas para el cumplimiento de los deber de conservación, adoptando u ordenando a los propietarios la adopción de las medidas provisionales y urgentes que, de ser el caso, resulten necesarias para garantizar la eficacia de la resolución que pudiera recaer y evitar la causación de daños a las personas y a los bienes.

**Disposición Adicional Primera: Documentación de los proyectos técnicos.**

Los proyectos técnicos de edificación que se presenten a partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza para la obtención de la correspondiente licencia municipal deberán incluir obligatoriamente en su documentación las especificaciones técnicas y detalles constructivos relativos al elementos exteriores de la edificación (fachadas interiores y exteriores, paramentos y cubierta) y a los demás elementos arquitectónicos susceptibles de desprenderse y caer sobre la vía pública o afectar a terceros (cornisas, gárgolas, aleros, canales, imbornais, pretis, galerías, balcones, ménsulas, cenefas, impuestas, escudos, etc.); en especial cuando se la prevé la ejecución de los revestimientos de las fachadas mediante chapados o aplacados. Se incluirá, igualmente, la justificación técnica de la seguridad diéras elementos de acuerdo con las reglamentaciones aplicables.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

1.- Habida cuenta que en el año 2015 deben haberse sometido la dicha inspección técnica todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años, las disposiciones de esta Ordenanza serán aplicables a las edificaciones en función de su antigüedad, debiendo someterse a la primera inspección en las siguientes fechas:

- a) Las edificaciones construidas hasta 1900, durante el año 2012.
- b) Las edificaciones construidas entre 1901 y 1925, durante el año 2013.
- c) Las edificaciones construidas entre 1926 y 1950, durante el año 2014.
- d) Las edificaciones construidas entre 1951 y 1965, durante el año 2015.

2.- Una vez presentado el primer informe, la preceptiva renovación se efectuará conforme el régimen general previsto en el artículo 6.3 de esta Ordenanza.

3.- En ningún caso esta disposición transitoria podrá justificar el incumplimiento de los deber de conservación y mantenimiento de la edificación.

**DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA**

La promulgación futura y entrada en vigor de normas de rango superior al de esta Ordenanza que afecten a las materias reguladas en la misma, determinará la aplicación automática de aquellas, sin perjuicio de una posterior adaptación, en el que fuera necesario, de la Ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA**

Conforme con el establecido en el artículo 70.2 de la L.7/1985, del 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, esta Ordenanza será objeto de publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña y entrará en vigor al día siguiente al de su publicación, una vez transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

**ANEXO I**

	Acta nº:	SERLO REGISTRO
	Expte. nº:	
	Página	
<b>ORDENANZA ITE. ANEXO I: FICHA TÉCNICA DE La EDIFICACIÓN</b>		

**Modelo de impreso aprobado en la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones del Ayuntamiento de Culleredo**

<b>DATOS A CUBRIR OBLIGATORIAMENTE</b>	<b>EDIFICIO</b>	Dirección		Núm.	Cód. Postal	Parroquia		
		Fecha de construcción rehab	Registro de la Propiedad Nº del RP-Nº hincra registral	Nº o nº de Referencia catastral (se consignarán los 14 primeros dígitos).		Plano Certif.		
		1º ITE en plazo	Requerimiento de ITE	Ejecución subsidiaria	Anterior ITE desfavorable	Anterior ITE favorable		
	<b>TITULAR</b>	Titular único/a		Comunidad de Propietarios	Otros (especificar)			
		DNI o CIF		Nombre y apellidos o razón social	Teléfono	Fax		
		<b>DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN</b>						
		Dirección		Núm.	Esc.	Piso	Pt.	Cod. Postal
		Parroquia	Ayuntamiento	Provincia	Correo electrónico			
	<b>TÉCNICO/A</b>	DNI	Nombre y apellidos (del técnico/a que firme en la página 2)			Teléfono	Fax	
		Título	Colegio profesional	Número de colegiado		Actúa como técnico/a		
<b>DIRECCIÓN PARA EFECTOS DE NOTIFICACIÓN</b>								
Dirección		Núm.	Esc.	Piso	Pt.	Cód. Postal		
Parroquia		Ayuntamiento	Provincia	Correo electrónico				

DATOS INFORMATIVOS (OPCIONALES)	OCUPACIÓN	USO PRINCIPAL	Nº VIVIENDAS	Nº Oc	Nº Pr	Nº Al	Nº Ba	Nº OFICINAS	Nº Oc	Nº Pr	Nº Al	Nº Ba	Nº LOCALES	Nº Oc	Nº Pr	Nº Al	Nº Ba
		SUPERFICIE CONSTRUIDA POR USOS	VIVIENDAS			OFICINAS			LOCALES								
			Nº	Superficie m2	Subtotal m2	Nº	Superficie m2	Subtotal m2	Nº	Superficie m2	Subtotal m2						
TOTALES																	
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL		SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE						SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE									

Oc=Ocupados/las / Pr= En propiedad / Al= En alquiler / Ba= Vacíos/las

<b>DATOS A CUBRIR OBLIGATORIAMENTE</b>	<b>SITUACIÓN ARQUITECTÓNICA</b>	SUPERFICIE PARCELA	TIPOLOGÍA	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE	APARCAMENTOS Nº DE PLAZAS	ASCENSORES NÚMERO
		CIMENTACIÓN					
		CORRIDA <input type="checkbox"/> ZAPATAS AISLADAS <input type="checkbox"/> LOSETA <input type="checkbox"/> PILOTES <input type="checkbox"/> NO EXISTEN DATOS <input type="checkbox"/>					
		OTRAS:					
		ESTRUCTURA					
		MUROS DE CARGA <input type="checkbox"/> MADERA <input type="checkbox"/> HORMIGÓN ARMADO <input type="checkbox"/> METÁLICA <input type="checkbox"/> MIXTA <input type="checkbox"/>					
OTRAS:							
REVESTIMIENTOS DE FACHADAS							
PIEDRA <input type="checkbox"/> CHAPADOS PIEDRA <input type="checkbox"/> TRANSVENTILADAS <input type="checkbox"/> LADRILLO <input type="checkbox"/> CERÁMICOS <input type="checkbox"/> FIBROCEMENTO <input type="checkbox"/> MORTERO MONOCAPA <input type="checkbox"/>							
PINTURAS <input type="checkbox"/> CHAPADOS METÁLICOS <input type="checkbox"/> MUROS CORTINA <input type="checkbox"/>							
OTRAS:							

	TEJA <input type="checkbox"/> FIBROCEMENTO <input type="checkbox"/> PIZARRA <input type="checkbox"/> CHAPA METÁLICA <input type="checkbox"/> TERRAZA PLANA <input type="checkbox"/>
	OTRA:
	INSTALACIONES EXTERIORES
	ANTENA TV <input type="checkbox"/> ANTENA TELEFONÍA MÓVIL <input type="checkbox"/> PARARRAYOS <input type="checkbox"/> CABLEADOS <input type="checkbox"/> LUMINARIAS <input type="checkbox"/> BAIXANTES <input type="checkbox"/> CAJAS DE INSTALACIONES <input type="checkbox"/>
	CHIMENEAS <input type="checkbox"/> RÓTULOS <input type="checkbox"/> TOLDOS <input type="checkbox"/>
	OTRAS:
	CONSTRUCCIONES ANEXAS
	GALPÓN <input type="checkbox"/> GARAJE <input type="checkbox"/> OTRAS
<b>Culleredo, de de 20</b>	
Firmado por el/la técnico/a inspector/la	Firmado por el/a propietario/la
<b>VISADO COLEGIAL</b>	
Este documento se firmará por la propiedad o titular de la hincas consignada en la ficha de la página 1. En el caso de actuar mediante representante y que este/a no sea lo/a presidente/la de la comunidad de propietarios será necesario acercar el título en virtud del cual ostenta la representación.	

**ANEXOS II E III**

**ORDENANZA ITE. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES (AITE)  
INFORME DE INSPECCIÓN Y DICTAMEN DE ACTUACIONES.**

EDIFICIO	Dirección	Num.	Cod.postal	Parroquia
----------	-----------	------	------------	-----------

**La: ESTADO GENERAL DE La ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN**

Pruebas o ensayos realizados para determinar el proceso patológico
--

**RESULTADO DE La INSPECCIÓN**

FAVORABLE
DESFAVORABLE
En este caso especificar: 1. Descripción del sistema constructivo.2. Descripción, relación, localización y extensión de los daños o deficiencias. 3. Descripción del proceso patológico y de sus posibles causas. 4. Obras de reparación a efectuar para la subsanación de las deficiencias.
(Se precisa más espacio cumplimente esta hoja de nuevo)

Culleredo , de de 20 Firmado por el técnico inspector.	VISADO COLEGIAL
---	-----------------

**ORDENANZA ITE. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES (AITE)  
INFORME DE INSPECCIÓN Y DICTAMEN DE ACTUACIONES.**

EDIFICIO	Dirección	Num.	Cod.postal	Parroquia
----------	-----------	------	------------	-----------

**B: ESTADO GENERAL DE FACHADAS, MEDIANERAS, OTROS PARAMENTOS Y ORNATO.**

Pruebas o ensayos realizados para determinar el proceso patológico
--

**RESULTADO DE La INSPECCIÓN**

FAVORABLE
DESFAVORABLE
En este caso especificar: 1. Descripción del sistema constructivo.2. Descripción, relación, localización y extensión de los daños o deficiencias. 3. Descripción del proceso patológico y de sus posibles causas. 4. Obras de reparación a efectuar para la subsanación de las deficiencias.
(Se precisa más espacio cumplimente esta hoja de nuevo)

Culleredo , de de 20 Firmado por el técnico inspector.	VISADO COLEGIAL
---	-----------------

**ORDENANZA ITE. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES (AITE)  
INFORME DE INSPECCIÓN Y DICTAMEN DE ACTUACIONES.**

EDIFICIO	Dirección	Num.	Cod.postal	Parroquia
----------	-----------	------	------------	-----------

**C: ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN DE CUBIERTAS Y AZOTEAS.**

Pruebas o ensayos realizados para determinar el proceso patológico
--

**RESULTADO DE La INSPECCIÓN**

FAVORABLE
DESFAVORABLE
En este caso especificar: 1. Descripción del sistema constructivo.2. Descripción, relación, localización y extensión de los daños o deficiencias. 3. Descripción del proceso patológico y de sus posibles causas. 4. Obras de reparación a efectuar para la subsanación de las deficiencias.
(Se precisa más espacio cumplimente esta hoja de nuevo)

Culleredo , de de 20 Firmado por el técnico inspector.	VISADO COLEGIAL
---	-----------------

**ORDENANZA ITE. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES (AITE)  
INFORME DE INSPECCIÓN Y DICTAMEN DE ACTUACIONES.**

EDIFICIO	Dirección	Num.	Cod.postal	Parroquia
----------	-----------	------	------------	-----------

**D: ESTADO DE Las REDES GENERALES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO DEL EDIFICIO Y DE Las CONDICIONES DE SEGURIDAD EN CASO DE FUEGO.**

Pruebas o ensayos realizados para determinar el proceso patológico
--

**RESULTADO DE La INSPECCIÓN**

D1. REDES DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO
FAVORABLE
DESFAVORABLE
En este caso especificar: 1. Descripción del sistema constructivo.2. Descripción, relación, localización y extensión de los daños o deficiencias. 3. Descripción del proceso patológico y de sus posibles causas. 4. Obras de reparación a efectuar para la subsanación de las deficiencias.
D2. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN CASO DE FUEGO.
FAVORABLE
DESFAVORABLE

**ORDENANZA ITE. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES (AITE)**  
**INFORME DE INSPECCIÓN Y DICTAMEN.**

EDIFICIO	Dirección	Num.	Cod.postal	Parroquia
----------	-----------	------	------------	-----------

**DICTAMEN DESFAVORABLE.**

Una vez inspeccionado el edificio y/o edificaciones consignadas, el técnico firmante DICTAMINA que sus condiciones de seguridad constructiva son DESFAVORABLES debiendo subsanarse las deficiencias detectadas y adoptarse las medidas que se señalan en el informe relativas la: (MARCAR Las QUE PROCEDAN)

La. ESTADO GENERAL DE La ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN		
B. ESTADO GENERAL DE FACHADAS, MEDIANERAS, OTROS PARAMENTOS Y ORNATO.		
C. ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN DE CUBIERTAS Y AZOTEAS		
D1. ESTADO DE Las REDES Y DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO D2. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN CASO DE FUEGO		
<b>MEDIDAS DE SEGURIDAD PROVISIONALES URGENTES</b>	<b>Parcial</b>	<b>Total</b>
Retirada de elementos con riesgo de caída:		
Colocación de elementos de protección en fachadas:		
Afianzamiento de estructuras (apeos, entibaciones,...)		
Acotado o vallado de zonas:		
OTRAS:		
SE ACERCA (OBLIGATORIO): Documento justificativo que acredite la realización de estas medidas de seguridad urgentes o Compromiso de ejecución inmediata por parte de la propiedad y bajo la dirección técnica competente		
<b>EJECUCIÓN DE Las OBRAS NECESARIAS</b>		
SI: No se considera necesario realizar el nombramiento de un técnico competente, tanto para su definición precisa (proyecto) como para el seguimiento de la ejecución ( dirección de obras y dirección de la ejecución de las obras) y la prevención de riesgos laborales ( seguridad y salud)		
PLAZO DE INICIO: Una vez autorizada la licencia que se solicitará en el plazo de (2) meses.		
PLAZO DE EJECUCIÓN (estimación aproximada en meses)		
OBSERVACIONES:		
RECOMENDACIONES		
Grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de anteriores inspecciones periódicas:		
DOCUMENTACIÓN ANEXA		
Plano de situación sobre cartografía oficial: escala mínima 1/1000 ( DICEN A4) con la definición gráfica de los límites de parcela y de las edificaciones inspeccionadas (obligatorio).		
Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales (obligatorio).		
Documentación fotográfica con leyendas explicativas (obligatorio)		
Informe Complementario.		
Otras		

Culleredo , de de 20  
Firmado por el técnico inspector. VISADO COLEGIAL

**ORDENANZA ITE. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES (AITE)**  
**INFORME DE INSPECCIÓN Y DICTAMEN.**

EDIFICIO	Dirección	Num.	Cod.postal	Parroquia
----------	-----------	------	------------	-----------

**DICTAMEN FAVORABLE.**

Una vez inspeccionado el edificio y/o edificaciones consignadas, el técnico firmante DICTAMINA que sus condiciones de seguridad constructiva son FAVORABLES en el estado general de la estructura y cimentación, estado general de fachadas, medianeras, otros paramentos y ornato, estado general de conservación de cubiertas y azoteas, estado de las redes y de fontanería y saneamiento y de las condiciones de seguridad en caso de incendio que correspondan en aplicación de la normativa aplicable en el momento de la licencia obtenida.

**OBSERVACIONES**

<b>RECOMENDACIONES</b>
Grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de anteriores inspecciones periódicas:
<b>DOCUMENTACIÓN ANEXA</b>
Plano de situación sobre cartografía oficial: escala mínima 1/1000 ( DICEN A4) con la definición gráfica de los límites de parcela y de las edificaciones inspeccionadas (obligatorio).
Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales (obligatorio).
Documentación fotográfica con leyendas explicativas (obligatorio)
Informe Complementario.
Otras

Culleredo , de de 20  
Firmado por el técnico inspector. VISADO COLEGIAL

Culleredo, 8 de octubre de 2012

La alcaldesa en funciones,  
(Reso. 04/10/2012)

Fdo: Raquel Jabares Fernández.

2012/12584