

## **ORDENANZA DE INSPECCION TECNICA FERROL**

### **INDICE**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.  
ARTIGO 1.- FUNDAMENTOS  
ARTIGO 2.- OBXECTO  
ARTIGO 3.- OBRIGADOS  
ARTIGO 4.- ÁMBITO  
ARTIGO 5.- EDIFICACIÓNS SUXEITAS Á INSPECCIÓN TÉCNICA DA EDIFICACIÓN (ITE)  
ARTIGO 6.- DEFINICIÓNS  
ARTIGO 7.- PROCEDEMENTO DE PRESENTACION DA ITE  
ARTIGO 8.- FICHA TÉCNICA DA ITE  
ARTIGO 9.- CONTIDO DO INFORME DA ITE  
ARTIGO 10.- CARÁCTER DO INFORME  
ARTIGO 11.- INFORME INCOMPLETO  
ARTIGO 12.- FORMA E PRAZO DE PRESENTACIÓN DO INFORME DA ITE  
ARTIGO 13.- BASE DE DATOS DA ITE.  
ARTIGO 14.- CONSEQUENCIAS DO INCUMPRIMENTO DA PRESENTACIÓN  
EN PRAZO DO INFORME.  
ARTIGO 15.- RÉXIME SANCIONADOR  
ARTIGO 16.- RÉXIME XERAL DO DEBER DE CONSERVACIÓN.  
ARTIGO 17.- CREACIÓN DO REXISTRO DE SOARES.

### **DISPOSICIÓNS**

D.A.1ª.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS TÉCNICOS  
D.A.2ª.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN  
D.A.3ª.- RÉXIME DE SUBVENCIONS  
D.T. UNICA  
D.F. 1ª  
D.F.2ª

### **ANEXO I .- FICHA TÉCNICA DA EDIFICACIÓN**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

Congruente co concepto xeral de propiedade privada acollido pola Constitución Española de 1978 no seu artigo 33, o contido normal do dereito de propiedade urbana, está integrado non só por un conxunto de facultades senón tamén de deberes, entre os que se atopa o deber básico dos propietarios de manter as edificacións en debidas condicións de seguridade e salubridade.

Este deber de conservación, positivizado na lexislación urbanística e da edificación, constitúe unha das manifestacións típicas da «función social da propiedade» (art. 33.2 CE), delimitadora do contido do dereito de propiedade privada en atención á finalidade ou utilidade social que, neste caso a propiedade inmobiliaria, debe cumprir.

A finalidade á que se orienta o deber de conservación é triple, en perfecta correlación cos intereses públicos que lexitiman a súa imposición, é dicir, a seguridade (a estabilidade e o acabado das construcións en condicións tales que non impliquen risco para as persoas ou cousas), a salubridade (o mantemento dos bens de forma que non atenten contra a hixiene) e o ornato (a conservación dos devanditos bens de modo que non afecten á imaxe urbana), tendo cada un deles substantividade propia, de modo que o seu xogo é independente e non concorrente.(STSJ Canarias, 5 de marzo de 1.997).

Deber de conservación que constitúe unha delimitación, que non limitación, do contido do dereito de propiedade, baixo o prisma da función social da propiedade. (STSJ Madrid, 15 de xaneiro de 1.996 e STSJ Comunidade Valenciana, 6 de febreiro de 1.998).

Polo tanto, a súa imposición non dá lugar a indemnización, toda vez que a devandita obriga non constitúe unha privación singular da propiedade ou de calquera interese patrimonial lexítimo senón a mera regulación do exercicio dun dereito.

É certo que sobre os propietarios de terreos e edificios pesa a obriga de mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato e habitabilidade, segundo o seu destino, pero non é menos certo que sobre os Concellos pesa tamén o deber de esixir que se cumpran estas obrigas e no seu caso, impoñelas subsidiariamente.

Desde hai tempo, vense constatando unha crecente preocupación social polo estado de conservación das edificacións e, en especial, polas consecuencias negativas derivadas do incumprimento polos propietarios das condicións de seguridade esixibles; causa en ocasións de graves danos para os bens e tamén, lamentablemente, de perda de vidas humanas.

No caso particular da cidade de Ferrol, particularmente o seu centro histórico, dotado de innumerables inmobles cun gran valor histórico, cultural e arquitectónico que trala visita polas súas rúas se constata o reiterado incumprimento das obrigas dos seus propietarios, que teñen como consecuencia un avanzado estado de abandono o que supón o correlativo deber do Concello de ordenar a execución das actuacións necesarias e poñer en marcha tódolos instrumentos que a lexislación lle brinda aos efectos de exercer un exhaustivo control do patrimonio no seu ámbito de actuación municipal.

Para facer fronte a esta situación é preciso que os poderes públicos e, en primeira instancia, as Corporacións locais, sexan capaces de instrumentar medios de control preventivo e de fomento que complementen eficazmente as técnicas ordinarias de intervención restauradora como son as ordes de execución e as tradicionais tarefas de policía administrativa vencelladas á vixilancia do mantemento daquelas condicións básicas de conservación.

No marco dunha necesaria cultura da rehabilitación e o mantemento, a inspección periódica ou técnica das edificacións (ITE) configúrase hoxe no dereito urbanístico autonómico e nas ordenanzas locais como un instrumento de tutela preventiva idóneo para potenciar o papel que a conservación debe xogar no mantemento da cidade e para evitar a progresiva degradación do patrimonio edificado, o deterioro urbanístico e social de determinadas áreas e a perda de identidade urbana asociada.

A realización de inspeccións técnicas periódicas deberá permitir coñecer se as edificacións están a ser conservadas e mantidas correctamente e non presentan síntomas aparentes que indiquen unha falta de seguridade nas mesmas, posibilitando unha mellora substancial dos niveis de conservación xeral e que se acometa a tempo a execución de medidas inmediatas que eviten tanto riscos para a seguridade das persoas como a necesidade de afrontar reparacións máis complexas e costosas.

Ademais de permitir un maior coñecemento e control do estado de conservación das edificacións de Ferrol, obxectivo principal que se reflectirá na Base de Datos das ITE, a Ordenanza debería contribuír tamén a dotar de maior seguridade xurídica e técnica aos usuarios do mercado inmobiliario de vivendas de certa antigüidade ou rehabilitadas.

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 deberá establecer as edificacións que quedan suxeitas a esa obriga en función da súa antigüidade e, en todo caso, incluíranse todas as edificacións catalogadas ou de antigüidade superior a 50 anos, os prazos e as condicións nas que deba realizarse a ITE a cargo de técnico competente.

No caso particular do Concello de Ferrol, tendo en consideración o estado de avanzado deterioro do seu casco histórico a implementación da presente ordenanza, e sen deixar ao marxe a antigüidade das edificacións, consonte co estudo visual efectuado polos técnicos municipais parece imperativo comezar a actuación de inspección polos barrios máis deteriorados.

Os prazos para a presentación do primeiro informe quedan fixados na forma establecida na Disposición transitoria única, sen que en ningún caso esta disposición poida xustificar o incumprimento dos deberes de conservación e mantemento da edificación.

No artigo 217.4 do mesmo texto legal tipifícase como infracción urbanística leve o incumprimento da obriga de realizar a inspección periódica das edificacións, sancionable con multa de 300 a 6000 €

(art. 220.1.a).

## **TEXTO NORMATIVO:**

### **ARTIGO 1.- FUNDAMENTOS:**

Segundo o establecido na artigo 200 da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia coas posteriores modificacións os concellos deberán regular mediante ordenanza municipal o deber de inspección periódica das edificacións para determinalo seu estado de conservación. Esta ordenanza establecerá as edificacións que quedan suxeitas a esta obrigación en función da súa antigüidade e, en todo caso, incluírán tódalas edificacións catalogadas ou de antigüidade superior a cincuenta anos, os prazos e as condicións nas que deba realizarse a inspección técnica das edificacións a cargo de facultativo competente.

O devandito facultativo consignará os resultados da súa inspección expedindo un informe favorable consonte ao artigo 9 coa obras executadas que garanten a seguridade, salubridade e ornato, no caso de ser desfavorable o informe deberá solicitar a suspensión dos prazos da obriga de achegar o informe de inspección técnica dos edificios.

O concello poderá esixir dos propietarios a exhibición dos informes actualizados de inspección periódica de construcións e, se descubrixe que estas non se efectuaron, poderá realízalas de oficio a custa dos obrigados.

### **ARTIGO 2.- OBXETO.**

Para os efectos da citada inspección, as condicións básicas de seguridade, salubridade e ornato, serán as seguintes:

a) Seguridade, estabilidade e consolidación estruturais, de xeito que non se produzan 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 outros elementos estruturais e que comprometan directamente a resistencia mecánica e a estabilidade do edificio.

b) Seguridade e estabilidade dos seus elementos construtivos cuxo deficiente estado supoña un risco para a seguridade das persoas, tales como chemineas, varandas, falsos teitos, cornixas, aplacados e elementos ornamentais ou de acabado; en particular, se poden caer á vía pública o que leven unha merma das condicións do illamento e de protección contra incendios do propio edificio o de algunha das súas partes.

c) Estanquidade fronte á auga, evitando filtracións a través da fachada, medianeiras, cuberta ou do terreo, en particular se estas afectan á habitabilidade ou uso do edificio ou poidan ser causa de falta de seguridade descrita nos dous primeiros apartados.

d) Estanquidade e correcto funcionamento das redes xerais de electricidade, fontanería e saneamento, de forma que non se produzan fugas que afecten á habitabilidade ou uso do edificio ou poidan ser causa da falta de seguridade descrita nos dous primeiros apartados.

e) Mantemento permanente e continuado da envolvente do edificio manténdoa limpa, sen pintadas, graffitis, carteis, adhesivos o similares, elementos obsoletos o disonantes, nas condicións estéticas, ambientais e patrimoniais que determine o Plan Xeral e os instrumentos co desenrolen o complementen.

O cumprimento das condicións establecidas nos apartados anteriores suporá que a edificación reúne os requisitos esixibles para os efectos desta inspección técnica.

### **ARTIGO 3.- OBRIGADOS:**

Tódolos propietarios, persoas físicas ou xurídicas, titulares de calquera tipo de edificacións situadas no termo municipal de Ferrol suxeitas a inspección técnica dos edificios, asemade os titulares de calquera dereito sobre o inmovible ou que ostente algún interese lexítimo sobre o mesmo poderán cumprir coa obriga de achegar o informe de inspección técnica dos edificios, sen prexuízo das obrigas inherentes á condición de propietario.

No caso de vivendas ou de locais integrados en comunidades de propietarios, o deber de realizar a ITE corresponderlle á propia comunidade.

### **ARTIGO 4.- ÁMBITO:**

As edificacións situadas no termo municipal de Ferrol, calquera que sexa a cualificación do solo no que estean situadas e con independencia do uso do solo en tanto cumpran os requisitos que se

determinan na presente ordenanza no artigo seguinte, momento que nace a obriga de superar a inspección técnica do edificio.

Exceptúanse as edificacións declaradas en situación de ruína por resolución firme e as sometidas a expediente contradictorio de ruína ate a súa resolución.

#### ARTIGO 5.- EDIFICACIONES SUXEITAS A INSPECCIÓN:

5.1.- Edificacións catalogadas ou conxuntos catalogados nas áreas de rehabilitación integral

5.2.- Edificacións catalogadas ou conxuntos catalogados no ámbito do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Ferrol.

5.3.- Edificacións cunha antigüidade superior a 50 anos no ámbito do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Ferrol.

5.4.- Restantes edificacións a medida que sexan incluídas no catálogo ou cumpran os 50 anos de antigüidade.

#### ARTIGO 6.- DEFINICIÓNS.

Seguridade: a estabilidade e o acabado das construcións en condicións tales que non impliquen risco para as persoas ou cousas.

Salubridade: o mantemento dos bens de forma que non atenten contra a hixiene e saúde.

Ornato: a conservación dos devanditos bens de modo que non afecten á imaxe urbana.

#### ARTIGO 7.- PROCEDIMENTO DE PRESENTACIÓN DA ITE.

7.1.- A obriga formal de acreditar o cumprimento do deber de conservación da edificación verificarase mediante a obtención pola conta e cargo do propietario dun informe expedido polo técnico facultativo competente que el mesmo designe, competencia valorada consonte ao disposto no artigo 10 da Lei de Ordenación da Edificación. O contido, forma e prazos de presentación do informe serán os establecidos nesta Ordenanza.

7.2.- De conformidade co disposto no artigo 200 da LOUGA, para a eficacia deste informe (artigo 9 desta Ordenanza) esixirase a presentación no Rexistro do Concello dunha copia dixital para a súa incorporación á base de datos habilitada ao efecto e doutra en papel visada polo colexio profesional correspondente consonte co artigo 10 da Lei de Ordenación da Edificación, ou en calquera dos rexistros o nas formas permitidas pola lexislación aplicable de conformidade co artigo 38 da Lei 30/92 de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común.

Poderán presentalo, ademais dos propietarios das edificacións, os presidentes das comunidades de propietarios e os que exerzan o cargo de administrador.

Para o caso de edificacións pertencentes ás Administracións públicas os informes poderán ser conformados polos seus servizos técnicos competentes.

7.3.- Se o resultado da inspección fora favorable, procederase por parte do servizo xestor municipal, do departamento de urbanismo ao seu rexistro na base de datos de edificios suxeitos a inspección. A propiedade poderá solicitar información sobre a dita anotación e unirá unha copia do informe presentado ao Libro do Edificio ou, no seu defecto, á documentación técnica existente, sendo a responsable da custodia de tales documentos debidamente actualizados.

7.4.- Se o resultado da inspección fora desfavorable, non se aceptará a súa presentación, debendo solicitar motivadamente a suspensión dos prazos da obriga da presentación da inspección técnica dos edificios, en tanto non se subsanen as súas deficiencias que impiden o informe favorable, suspensión que poderá ser como máximo dun ano atendendo á entidade das obras.

7.5.- Poderán solicitar motivadamente a suspensión dos prazos da obriga da presentación da inspección técnica dos edificios, as edificacións sometidas a obras de demolición ou reforma que afecten ao conxunto do inmovible, e as que trala tramitación do expediente de ruína non teñan

resolución favorable á ruína.

#### ARTIGO 8.- FICHA TÉCNICA

Establécese a obriga de realizar unha ficha técnica da edificación, relativa á substitución xurídica, arquitectónica, urbanística e ao réxime de ocupación da mesma, segundo o modelo que se xunta a esta ordenanza como Anexo I.

#### ARTIGO 9.- CONTIDO DO INFORME

O informe sempre deberá ser favorable, de modo que se xustifique que a edificación reúne as condicións básicas de seguridade, salubridade e ornato público. Deberá expresar claramente o resultado favorable da inspección e así mesmo, se fose o caso, sinalar o diagnóstico e lesións, as posibles causas e as obras necesarias que se realizaron para acadar o resultado favorable definitivo do informe.

No informe farase referencia necesariamente aos seguintes aspectos:

- A. Estado xeral da estrutura e da cimentación.
- B. Estado xeral das fachadas interiores, exteriores e medianeiras.
- C. Estado xeral de conservación das cubertas e das azoteas.
- D. Estado das redes xerais da fontanería e do saneamento do edificio.
- E. Estado das redes xerais das redes eléctricas.
- F. Estado xeral de elementos comúns: Portais, escaleiras, etc.

Na documentación anexa do informe técnico, deberá figurar o seguinte:

A-Plano de situación sobre a cartografía oficial do Concello de Ferrol.

B-Planos do edificio

C-Reportaxe fotográfica de todo o inmovible obxecto da inspección.

O informe deberá ser visado polo Colexio competente, organismo que deberá velar polos defectos formais dos mesmos segundo o establecido na presente ordenanza.

#### ARTIGO 10- CARACTER DO INFORME

Unha vez achegado perante o Concello, o informe adquire o carácter de documento público e da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados no mesmo responde o seu autor a todos os efectos.

#### ARTIGO 11.- INFORME INCOMPLETO

11.1. No suposto de que o informe se presente sen axustarse ao contido do establecido na presente ordenanza, requirirase ao interesado para a súa subsanación dos defectos observados na documentación polo prazo de dez días, de conformidade co establecido na lexislación da Lei de Procedemento Administrativo.

Poderá solicitarse a ampliación do prazo concedido por un período igual de dez días trala debida xustificación da dificultade técnica de achegar a documentación requirida no prazo concedido.

11.2. Transcorrido o prazo outorgado para a subsanación, teráselle por desistido e a Administración Municipal poderá incoar o correspondente procedemento sancionador pola comisión dunha infracción urbanística consistente no incumprimento da obriga de achegar a ITE cando ven obrigado consonte ao disposto nos artigos 3, 4 e 5 da presente ordenanza.

#### ARTIGO 12.- FORMA E PRAZO DE PRESENTACIÓN DO INFORME.

12.1.- O informe deberá presentarse no Rexistro do Concello ou en calquera dos rexistros habilitados ao efecto, ou nas formas permitidas en dereito, conforme ao establecido no artigo 38.4 da lei 30/92 de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e Procedemento Administrativo Común, acompañado da Ficha Técnica da Edificación.

12.2.- O primeiro informe de inspección deberá presentarse dentro do ano seguinte a aquel no que

o edificio cumpra os 50 anos de antigüidade ou dentro do prazo específico de seis meses se o propietario da edificación fose requirido ao efecto de forma expresa e motivada polo Departamento de Urbanismo do Concello de Ferrol.

Os propietarios dos edificios de antigüidade maior, deberán efectuar a primeira inspección técnica dos mesmos dentro do ano seguinte dende a entrada en vigor da presente ordenanza, sen prexuízo do establecido na disposición transitoria única.

12.3.- Se, con anterioridade ao vencemento do prazo para a presentación do informe técnico, se apreciara a necesidade de levar a cabo determinadas obras de reparación, o propietario deberá acometer as mesmas, previa obtención da correspondente licenza. Se a entidade das obras o esixe, terá que presentar un proxecto técnico e o estudo de seguridade e saúde e o nomeamento da dirección facultativa, de conformidade co disposto na LOE (lei 38/99 de ordenación da edificación). No caso de non precisar un proxecto técnico de obras, deberá achegar un certificado de idoneidade firmado polo técnico competente responsable da correcta execución e visado polo colexio profesional correspondente.

Se as obras foran urxentes por entrañar perigo ou risco para as persoas ou ás cousas, comunicárase á administración, mediante a presentación do oportuno informe técnico visado.

Nestes casos, quedarán interrompidos os prazos previstos para a presentación da inspección técnica de edificios dende o momento da solicitude de licenza ata a terminación das obras de reparación ou, se existira orde de execución, durante o prazo outorgado por esta para a realización das mesmas.

12.4.- O informe deberá renovarse periodicamente, dentro do ano seguinte a aquel no que teñan transcorrido 10 anos dende a achega do informe de inspección técnica favorable no Rexistro do Concello ou en calquera dos rexistros ou nas formas permitidas pola lexislación aplicábel, xunto coa Ficha Técnica debidamente actualizada, conforme ao modelo establecido no Anexos I e II da Ordenanza.

12.5.- Para os efectos desta Ordenanza, entenderase como idade da edificación o tempo transcorrido dende a data de finalización total da súa construción. Non obstante, no caso de que se executasen, de acordo coa licenza e as autorizacións sectoriais esixidas, obras de reforma xeral que afecten á edificación completa, o prazo de presentación do informe así como o das sucesivas renovacións, comezará a contar a partir da data de emisión do preceptivo certificado de finalización de obra ou licenza de primeira utilización.

12.6.- A idade da edificación acreditarase mediante os seguintes documentos, relacionados por orde de preferencia:

- 1º.- Certificado final de obras expedido por facultativo/s competente/s;
- 2º.- Licenza de primeira ocupación;
- 3º.- Comunicación ao Concello do remate das obras;
- 4º.- Licenza de obras.

En ausencia deles, tomarase como data de terminación, a que resulte de calquera comprobación municipal desa situación e, no seu defecto, determinarase por calquera medio de proba admisible en Dereito e, en particular, por estimación técnica en función da súa tipoloxía e das características construtivas.

## ARTIGO 13.- BASE DE DATOS DE ITES

13.1.- Para os efectos previstos nesta Ordenanza, constituirase polo servizo xestor municipal unha base de datos informática dos edificios suxeitos á inspección técnica, no que quedará constancia da data de presentación e do contido de cada un dos informes e das Fichas Técnicas da Edificación que se presenten.

13.2.- Nesta base recolleranse os seguintes datos referentes aos edificios e construcións suxeitos a inspección.

- a) Titular rexistral da propiedade, referencia catastral e domicilio a efecto de notificacións.
- b) Emprazamento, características , e nivel de protección do edificio e pertenza, no seu caso a

Áreas de Rehabilitación e ordenanza de aplicación.

c) Data de construción ou, no seu defecto, ano aproximado.

d) Inspeccións técnicas.

13.3.- A función desta base, será o control do cumprimento das obrigas establecidas nesta Ordenanza. Os datos que consten nela serán públicos aos únicos efectos informativos e estatísticos, verificándose o acceso ao mesmo de acordo co previsto no artigo 37 da L.30/1992, do 26 de novembro, de Réxime xurídico das Administracións públicas e do procedemento administrativo común e na LO.15/1999, do 13 de decembro, de Protección de datos de carácter persoal, no que resulte de aplicación.

13.4.- 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 14.-CONSECUENCIAS DO INCUMPRIMENTO DA PRESENTACIÓN EN PRAZO DO INFORME.

14.1.- A falta de presentación do informe resultante da primeira ou sucesivas inspeccións, nos prazos establecidos, considerarase como incumprimento do deber de realizar a inspección técnica e dará lugar a que o órgano competente ordene a súa práctica inmediata, outorgando un prazo de seis meses para a súa realización con apercibimento da súa execución forzosa pola Administración coa imposición de multas coercitivas de 600 euros, reiterables mensualmente, e cun máximo de tres; en cuxo caso incoarase polo Concello o procedemento de execución subsidiaria, sen prexuízo do inicio do expediente sancionador ao que tivera lugar polo incumprimento.

14.2.- Coa finalidade de levar a cabo a execución subsidiaria prevista no parágrafo anterior, o servizo xestor municipal poderá formalizar convenios de colaboración cos colexios profesionais coa fin de que os colexiados que reúnan os requisitos de capacitación e idoneidade técnica necesarios, poidan realizar a inspección regulada na Ordenanza. A designación do colexiado a efectuar a o respectivo colexio segundo a súa normativa interna.

14.3.- De non formalizarse estes convenios, o servizo xestor municipal poderá organizar unha quenda á que poderán acceder todos aqueles titulados colexiados que reúnan os anteriores requisitos de capacitación e idoneidade técnica. A súa designación farase de forma rotatoria por orde de antigüidade na lista.

14.4.- En todo caso, a formalización de tales convenios e a contratación dos técnicos para realizar as inspeccións adecuaranse ás previsións orzamentarias do servizo xestor municipal.

14.5.- 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 15.- RÉXIME SANCIONADOR.

15.1.- O incumprimento do propietario da súa obriga de presentación do primeiro e sucesivos informes no tempo e a forma establecidos nesta Ordenanza constitúe, de acordo co artigo 217.4 da LOUGA, infracción urbanística leve, que será sancionada con multa de 300 a 6000 € (art. 220.1.a] LOUGA).

15.2.- De conformidade co preceptuado no artigo 223 LOUGA, a potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido na lexislación do procedemento administrativo. O prazo para resolver o procedemento sancionador será de 1 ano contado desde a data da súa iniciación. Transcorrido o prazo máximo para resolver sen que se ditase resolución, producirase á caducidade do procedemento. No suposto de que a infracción non prescribise, deberá iniciarse un novo procedemento sancionador.

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

## ARTIGO 16.- RÉXIME XERAL DO DEBER DE CONSERVACIÓN.

16.1.- 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 á Administración municipal.

16.2.- 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 ós 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 a causación de danos ás persoas e ós bens.

## ARTIGO 17.- CREACIÓN DO REXISTRO DE SOARES.

Créase o rexistro municipal de soares e edificios que cómpre rehabilitar, sen prexuízo da súa posterior regulamentación e organización, como rexistro administrativo de carácter público, constituído por todos aqueles soares e construcións en ruínas, inadecuadas ou paralizadas, previa resolución administrativa que así o resolva tralo preceptivo procedemento, como medio para instrumentar a edificación ou rehabilitación forzosa, de conformidade co procedemento establecido na Lei 30/92 de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e o Procedemento Común.

### **Disposición adicional primeira: Documentación dos proxectos técnicos.**

Os proxectos técnicos de edificación que se presenten a partir da entrada en vigor desta Ordenanza para a obtención da correspondente licenza municipal, deberán incluír obrigatoriamente na súa documentación as especificacións técnicas e os detalles construtivos relativos ós elementos exteriores da edificación, fachadas exteriores, medianeiras, paramentos, cuberta, carpinterías e os demais elementos arquitectónicos susceptibles de desprenderse e de caer sobre a vía pública ou afectar a terceiros, tales como cornixas, gárgolas, aleiros, canles, pretís, galerías, balcóns, ménsulas, cenefas, impostas, escudos, etc.; en especial cando se prevexa a execución dos revestimentos das fachadas mediante chapados ou aplacados. Incluírase, igualmente, a xustificación técnica da seguridade deses elementos de acordo coas regulamentacións aplicables.

### **Disposición adicional segunda: Convenios de colaboración.**

Ademais dos convenios que se poidan formalizar ó abeiro do disposto no artigo 14.3, 14.4, 14.5 desta Ordenanza, e nos que se concretará a posible colaboración dos colexios profesionais nos procedementos de execución subsidiaria, nos supostos de incumprimento polos propietarios da obriga de realizar a ITE, o servizo xestor municipal poderá celebrar outros, con eses mesmos colexios ou coas organizacións e asociacións profesionais do sector interesadas, nos que se establezan mecanismos de coordinación e de intercambio de información útil e se prevexa a organización de xornadas técnicas e de difusión da Ordenanza, cursos de formación e especialización para profesionais, campañas divulgativas entre a poboación e demais medidas tendentes a facilitar o cumprimento das obrigas derivadas da súa aplicación.

### **Disposición adicional terceira: Réxime de subvencións.**

O Concello de Ferrol poderá establecer, de acordo coas súas dispoñibilidades orzamentarias, un réxime de subvencións do que poderán beneficiarse os propietarios que acrediten a carencia de recursos económicos suficientes para sufragar o custo da inspección técnica da edificación regulada nesta Ordenanza. En todo caso, o outorgamento das axudas axustarase aos criterios vixentes para o acceso á vivenda protexida, de forma que a súa contía estea en función dos ingresos da unidade familiar.

### **Disposición transitoria única:**

1.- Durante os nove primeiros anos desde a entrada en vigor da presente ordenanza establece un réxime gradual para esixir o cumprimento das disposicións desta Ordenanza.

Nos nove primeiros anos serán esixibles as obrigas contidas na presente Ordenanza ás edificacións



en función da súa catalogación e antigüidade, debendo someterse á primeira inspección en seis meses desde a publicación do bando municipal no que se estableza a lista de inmobles obrigados a achegar a inspección técnica dos edificios, conforme ao establecido no artigo 5 desta Ordenanza.

A elaboración da lista de inmobles será confeccionada en relación aos apartados recollidos no artigo 5 desta ordenanza do seguinte modo:

Desde a entrada en vigor da presente norma ate o ano 2013 as edificacións do artigo 5.1, isto é, as catalogadas ou conxuntos catalogados nas áreas de rehabilitación integral

Desde o ano 2014 ate o ano 2017 as edificacións catalogadas ou conxuntos catalogados no ámbito do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Ferrol.

Desde o ano 2018 en adiante as edificacións cunha antigüidade superior a 50 anos no ámbito do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Ferrol, e as restantes edificacións a medida que sexan incluídas no catálogo ou cumpran os 50 anos de antigüidade.

2.- Unha vez presentado o primeiro informe, a preceptiva renovación efectuarase conforme ó réxime xeral previsto no artigo 12.4 desta Ordenanza.

3.- En ningún caso esta disposición transitoria poderá xustificar o incumprimento dos deberes de conservación e mantemento da edificación.

#### Disposición final primeira:

A promulgación futura e a entrada en vigor de normas de rango superior ó 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.

#### Disposición final segunda:

Conforme co establecido no artigo 70.2 da L.7/1985, do 2 de abril, Reguladora das bases do réxime local, unha vez aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación, esta Ordenanza será obxecto de publicación íntegra no Boletín Oficial da provincia da Coruña e entrará en vigor aos tres meses da súa publicación rexendo en tanto non se acorde a súa modificación ou derogación.

### ANEXO I.- FICHA TÉCNICA DA EDIFICACIÓN.

 <b>Concello de Ferrol</b> CONCELLERÍA DE URBANISMO	Expte. nº .	Selo rexistro
	<b>ITE</b> ferrol Servizo da Inspección Técnica de Edificios	

### ORDENANZA ITE. ANEXO I: FICHA TÉCNICA DA EDIFICACIÓN

Modelo de impreso aprobado na Ordenanza da Inspección Técnica de Edificacións do Concello de Ferrol

Enderezo:	Num.	Cód. Postal:	Barrio



TOTAIS									
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL m <sup>2</sup>	SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE m <sup>2</sup>				SUPERFICIE CONSTRUIDA BAIXO RASANTE m <sup>2</sup>				

Oc= Ocupadas/os / Pr= En propiedade / En alugueiro/ Al / Alugueiro Ba = baleiras/os

### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup>	TIPOLOXÍA	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Nº DE PLANTAS BAIXO RASANTE	APARCAMENTOS Nº DE PRAZAS	ASCENSOR/ES NÚMERO
<b>CIMENTACIÓN</b>					
CORRIDA <input type="checkbox"/> ZAPATAS ILLADAS <input type="checkbox"/> LOUSA <input type="checkbox"/> PILOTES <input type="checkbox"/> NON EXISTEN DATOS <input type="checkbox"/>					
OUTRAS:					
<b>ESTRUCTURA</b>					
MUROS DE CARGA <input type="checkbox"/> MADEIRA <input type="checkbox"/> FORMIGÓN ARMADO <input type="checkbox"/> METÁLICA <input type="checkbox"/> MIXTA <input type="checkbox"/>					
OUTRAS:					
<b>REVESTIMIENTOS DE FACHADAS</b>					
PEDRA <input type="checkbox"/> CHAPADOS PEDRA <input type="checkbox"/> TRANSVENTILADAS <input type="checkbox"/> LADRILLO <input type="checkbox"/> CERÁMICOS <input type="checkbox"/> FIBROCEMENTO <input type="checkbox"/>					
MORTEIRO MONOCAPA <input type="checkbox"/> PINTURAS <input type="checkbox"/> CHAPADOS METÁLICOS <input type="checkbox"/> MUROS CORTINA <input type="checkbox"/>					
OUTROS:					
<b>CUBERTAS</b>					
TELLA <input type="checkbox"/> FIBROCEMENTO <input type="checkbox"/> PIZARRA <input type="checkbox"/> CHAPA METÁLICA <input type="checkbox"/> TERRAZA PLANA <input type="checkbox"/> OUTRA:					
<b>INSTALACIONES EXTERIORES :</b>					
ANTENA TV <input type="checkbox"/> ANTENA TELEFONÍA MÓBIL <input type="checkbox"/> PARARRAIOS <input type="checkbox"/> CABLEXADOS <input type="checkbox"/> LUMINARIAS <input type="checkbox"/> BAIXANTES <input type="checkbox"/>					
CAIXAS DE INSTALACIONES <input type="checkbox"/> CHEMINEAS <input type="checkbox"/> RÓTULOS <input type="checkbox"/> TOLDOS <input type="checkbox"/> OUTRAS:					
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
GALPÓN <input type="checkbox"/> GARAXE <input type="checkbox"/> OUTRAS:					
<b>VISADO COLEXIAL</b>			Ferrol, de de 200		
			O técnico inspector O propietario		
			Asdo.: Asdo.:		

	CONCELLO DE FERROL XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	<b>ITE</b> ferrol Servizo da Inspección Técnica dos Edificios	EXPTE. Nº.:	Páxina
				2 de 9

## ORDENANZA ITE. ANEXO II: ACTA DA INSPECCIÓN TÉCNICA DOS EDIFICIOS (AITE)

### INFORME DE INSPECCIÓN FAVORABLE. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

E D F I C I O	Enderezo:	Num.	Cód. Postal:	Barrio

### A: ESTADO XERAL DA ESTRUTURA E DA CIMENTACIÓN

MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPREGADO/S

VISUAL <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/>
DESCRIPCIÓN DO MÉTODO EMPREGADO:
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ACHEGADA:

**ESTADO FAVORABLE**

<b>ANTECEDENTES</b>
<b>Descrición da inspección (diagnóstico e lesións):</b>
<b>Posibles causas:</b>
<b>Medidas adoptadas:</b>
<b>Observacións:</b>

VISADO COLEXIAL	Ferrol, de de 200 O/s técnico/s inspector/es
	Asdo.:

 <b>CONCELLO DE FERROL</b> <b>XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b>	<b>ITE</b> ferrol Servizo da Inspección Técnica dos Edificios	EXPTE. Nº.:	Páxin
			3 de 9

<b>ORDENANZA ITE. ANEXO II: ACTA DA INSPECCIÓN TÉCNICA DOS EDIFICIOS (AITE)</b>
<b>INFORME DA INSPECCIÓN FAVORABLE. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS</b>

E D F I C I O	Enderezo:	Num.	Cód. Postal:	Barrio

**B: ESTADO XERAL DAS FACHADAS INTERIORES, EXTERIORES E DAS MEDIANEIRAS.**

<b>MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPREGADO/S</b>
VISUAL <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/>
DESCRICIÓN DO MÉTODO EMPREGADO:
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ACHEGADA:

**ESTADO FAVORABLE**

<b>ANTECEDENTES</b>
Descrición da inspección (diagnóstico e lesións):
Posibles causas:
Medidas adoptadas:
Observacións:

VISADO COLEXIAL	Ferrol, de        de 200 O/s técnico/s inspector/es
	Asdo.:

**ORDENANZA ITE. ANEXO II: ACTA DA INSPECCIÓN TÉCNICA DOS EDIFICIOS  
(AITE)**

**INFORME DA INSPECCIÓN FAVORABLE. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS**

E D F I C I O	Enderezo:	Num.	Cód. Postal:	Barrio

**C: ESTADO XERAL DE CONSERVACIÓN DAS CUBERTAS E DAS AZOTEAS**

MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPREGADO/S
VISUAL <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/>
DESCRIPCIÓN DO MÉTODO EMPREGADO:
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA A CHEGADA:

**ESTADO FAVORABLE**

<b>ANTECEDENTES</b>
<b>Descrición da inspección (diagnóstico e lesións):</b>
<b>Posibles causas:</b>
<b>Medidas adoptadas:</b>
<b>Observacións:</b>

<b>VISADO COLEXIAL</b>	<b>Ferrol, de de 200</b> <b>O/s técnico/s inspector/es</b>
	<b>Asdo.:</b>

 <b>CONCELLO DE FERROL</b> <b>XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b>	<b>ITE</b> ferrol Servizo da Inspección Técnica dos Edificios	EXPTE. Nº.:	Pá vin
			5 de 9

**ORDENANZA ITE. ANEXO II: ACTA DA INSPECCIÓN TÉCNICA DOS EDIFICIOS (AITE)**

**INFORME DA INSPECCIÓN FAVORABLE. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS**

E D F I C I O	Enderezo:	Num.	Cód. Postal:	Barrio

**D: ESTADO DAS REDES XERAIS DE FONTANERÍA E DE SANEAMENTO DO EDIFICIO**

<b>MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPREGADO/S</b>
VISUAL <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/>
DESCRICIÓN DO MÉTODO EMPREGADO:
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA A CHEGADA:

**ESTADO FAVORABLE**

<b>ANTECEDENTES</b>
Descrición da inspección (diagnóstico e lesións):
Posibles causas:
Medidas adoptadas:
Observacións:

VISADO COLEXIAL	Ferrol, de de 200 O/s técnico/s inspector/es
	Asdo.:

 <b>CONCELLO DE FERROL</b> <b>XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b>	 <b>ITE</b> ferrol Servizo da Inspección Técnica dos Edificios	EXPTE. Nº.:	Páxi
			no
			6 de
			9

<b>ORDENANZA ITE. ANEXO II: ACTA DA INSPECCIÓN TÉCNICA DOS EDIFICIOS (AITE)</b>
<b>INFORME DE INSPECCIÓN E DICTAME DAS ACTUACIÓNS</b>

E D F I C I O	Enderezo:	Num.	Cód. Postal:	Barrio

<b><u>E: ESTADO DAS INSTALACIÓNS XERAIS ELÉCTRICAS DO EDIFICIO</u></b>
--

<b>MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPREGADO/S</b>
VISUAL <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/>
DESCRICIÓN DO MÉTODO EMPREGADO:
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ACHEGADA:

**ESTADO FAVORABLE**

<b>ANTECEDENTES</b>
<b>Descrición da inspección (diagnóstico e lesións):</b>
<b>Posibles causas:</b>
<b>Medidas adoptadas:</b>



**Observacións:**

<b>VISADO COLEXIAL</b>	Ferrol, de de 200 O/s técnico/s inspector/es
	Asdo.:

 <b>CONCELLO DE FERROL</b> XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	<b>ITE</b> ferrol Servizo da Inspección Técnica dos Edificios	EXPTE. Nº.:	Páxi no 7 de 9
---	--	-------------	-------------------------

**ORDENANZA ITE. ANEXO II: ACTA DA INSPECCIÓN TÉCNICA DOS EDIFICIOS  
(AITE)**

**INFORME DA INSPECCIÓN E DICTAME DAS ACTUACIÓNS**

<b>E D F I C I O</b>	<b>Enderezo:</b>	<b>Num.</b>	<b>Cód. Postal:</b>	<b>Barrio</b>

**F: ESTADO XERAL DE ELEMENTOS COMÚNS: PORTAIS, ESCALEIRAS, ETC.**

<b>MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPREGADO/S</b>
<b>VISUAL</b> <input type="checkbox"/> <b>OUTROS</b> <input type="checkbox"/>
<b>DESCRICIÓN DO MÉTODO EMPREGADO:</b>
<b>DOCUMENTACIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ACHEGADA:</b>

**ESTADO FAVORABLE**

**ANTECEDENTES**

**Descrición da inspección (diagnóstico e lesións):**

**Posibles causas:**

**Medidas adoptadas:**

**Observacións:**

<b>VISADO COLEXIAL</b>	<b>Ferrol, de de 200</b> <b>O/s técnico/s inspector/es</b>
	<b>Asdo.:</b>

	<b>CONCELLO DE FERROL</b> <b>XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b>	<b>ITE</b> ferrol Servizo da Inspección Técnica dos Edificios	EXPTE. Nº.:	Páxina
				8 de 9

**DOCUMENTACION ANEXA**

<b>PLANO DE SITUACIÓN SOBRE A CARTOGRAFIA OFICIAL DO CONCELLO :</b>
<b>PLANOS:</b>
<b>FOTOS:</b>

<b>VISADO COLEXIAL</b>	<b>Ferrol, de de 200</b> <b>O/s técnico/s inspector/es</b>
	<b>Asdo.:</b>

	<b>CONCELLO DE FERROL</b> <b>XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b>	<b>ITE</b> ferrol Servizo da Inspección Técnica dos Edificios	EXPTE. Nº.:	P
				6
				9
				d
				e
				9