

ORDENANZA REGULADORA DA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS DO EXCMO. CONCELLO DE RIBADEO

Un.-Aprobación inicial de ordenanza.

Exposición de motivos.-

O art. 200 da Lei 9/2002 de 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia determina o deber dos Concellos galegos de efectuar unha regulación a través dunha Ordenanza Municipal da obriga de inspección periódica das edificacións (ITE , no sucesivo) para determinar o seu estado de conservación. A ordenanza debe 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 condicións nas que deba realizarse a ITE a cargo de facultativo competente que consignará os resultados da súa inspección nun informe descritivo dos estragos apreciados no inmovible, a súa posible causa e as medidas prioritarias recomendables para asegurar a súa estabilidade, seguridade, estanquidade, e consolidación estruturais ou para manter ou rehabilitar as súas dependencias en condicións de habitabilidade ou uso efectivo segundo o destino propio delas, así como deixará constancia do grao de realización das recomendacións expresadas con motivo da anterior inspección periódica. A eficacia deste informa esixe remitir copia do mesmo tanto ó Concello como ó Colexio Profesional correspondente.

No art. 217.4 da Lei 9/2002 tipifícase como infracción urbanística leve o incumprimento da obriga de realizar a inspección periódica das edificacións, sancionable con multa de 300.- a 6000.- euros (art. 220.1.a).

O Concello de Ribadeo dispón da habilitación legal precisa para exercer a competencia, segundo a lexislación de Réxime Local a mais da norma urbanística galega en materias tales como disciplina urbanística polo art. 25.2.d) da LBRL en relación cón 80.2.d) da LALG, Patrimonio Histórico Artístico, polo art. 25.2.e) da LBRL e 80.2.e) da LALG, protección do medio ambiente polo art. 25.2.f) da LBRL, e protección civil art. 25.2.c) da LBRL e 80.2.c) da LALG e protección da salubridade pública segundo o art. 25.2.h) da LBRL.

A ITE configúrase no dereito urbanístico autonómico e nas ordenanzas locais como un instrumento de tutela para a potenciación que a conservación debe xogar no mantemento do tecido urbano 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 estos procesos.

A realización das ITE permitirá coñecer a conservación e mantemento correcto dos inmobles e posibilitar unha mellora substancial dos niveis de conservación xeral e que se acometa a tempo a execución de medidas inmediatas que eviten tanto riscos á seguridade das persoas como a necesidade de levar a cabo reparacións de maior custo e complexidade. O mesmo tempo da aplicación da ordenanza deberá derivarse unha maior seguridade xurídica e técnica ós usuarios do mercado inmobiliario de vivendas de certa antigüidade ou rehabilitadas potenciando deste xeito o casco histórico de Ribadeo e a súa posta en valor.

A obriga imposta na ordenanza de obtención do ITE alcanza a tódolos propietarios, persoas físicas ou xurídicas, titulares de calquera tipo de edificación situadas no termino municipal de Ribadeo con independencia do seu uso ou destino agás as declaradas en situación de ruína ou sometidas a expediente de ruína mentres non exista resolución firme.

Para todos os edificios existentes á entrada en vigor da ordenanza os prazos para a presentación do primeiro informe empezan a contar dende o fixado na mesma.

Artigo 1. Obxecto da Ordenanza.-

De acordo co establecido no artigo 200 da Lei 9/2002 Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, esta Ordenanza ten por obxecto a regulación no municipio de Ribadeo da forma, condicións e prazos na que os propietarios das edificacións e construcións suxeitas ó seu ámbito de aplicación deben realizar unha inspección das mesmas dirixida a determinar o seu estado de conservación.

Artigo 2. Ámbito territorial e edificios suxeitos a inspección.-

O ámbito territorial desta Ordenanza se estende a totalidade do termo municipal de Ribadeo e dentro do mesmo, quedarán suxeitos a realización da inspección os seguintes edificios e construcións:

- a) Todos os que se encontren catalogados ou protexidos polo Plan Xeral de Ordenación Urbana, Plans Especiais de Protección ou Catálogos, nos termos previstos na Disposición Adicional Única.
- b) Os que teñan unha antigüidade superior a 50 anos, nos termos previstos na Disposición Adicional Única.

Artigo 3. Sometemento a inspección de todos os edificios e construcións, con independencia da súa titularidade.-

Todos os edificios e construcións, no ámbito do art.2, calquera que sexa a súa titularidade, pública ou privada, e sexa cal sexa o destino ou uso dos mesmos, se encontran suxeitos o deber de inspección na forma que se establece nesta Ordenanza. Corresponde efectuar a inspección técnica dos edificios ós propietarios, persoas físicas ou xurídicas titulares dos mesmos. No caso de vivendas ou locais integrados nunha comunidade de propietarios, o deber de inspección corresponde a propia comunidade. A inspección deberá levarse a cabo por profesionais titulados e legalmente facultados para elo.

Sen prexuízo do sinalado no parágrafo anterior, nos edificios e construcións cuxa titularidade pertenza a Administración Xeral do Estado, das Comunidades Autónomas e Entidades Locais ou as entidades de Dereito Público con personalidade xurídica propia vinculadas o dependentes de aquelas o cumprimento do deber de inspección poderá articularse na forma de convenio de colaboración.

Artigo 4.- Organización da inspección.

A vixilancia e control do cumprimento do deber de inspección periódica das construcións e edificios corresponde o Concello de Ribadeo, quen a exercerá, no uso da súa potestade de autoorganización, polos órganos ou entidades os que se lle atribúa.

Artigo 5.- Forma de realización da inspección técnica de edificios.-

1.- A inspección dos edificios e construcións suxeitas o ámbito de aplicación desta Ordenanza se verificará mediante a obtención polo propietario de que se trate de informe expedido por técnico o técnicos competentes no que se consigne o resultado da inspección realizada.

2.- En todo caso e coa finalidade de garantir o cumprimento da normativa colexial, ditos informes deberán presentarse a visado no respectivo colexio profesional.

3.- Serán de conta do propietario os honorarios profesionais que se deriven da obtención do informe técnico, sen prexuízo do sistema de axudas establecido nesta ordenanza.

4.- Os edificios nos que se houberan executado obras de rehabilitación integral, a obtención das correspondentes licencias de obras e de 1ª ocupación, servirá de xustificación e terá os mesmos efectos que a realización dos informes técnicos de inspección, en sentido favorable.

Artigo 6.- Contido do informe da inspección técnica.

1.- O informe técnico que se emita a resultados da inspección deberá consignar o resultado da mesma con descrición dos desperfectos e das deficiencias apreciadas, as súas posibles causas e as medidas recomendadas, fixando, no seu caso, un orden de prioridade, todo elo coa finalidade de asegurar a estabilidade, a seguridade, a estanquidade e consolidación estruturais, así como para manter ou recuperar as condicións de habitabilidade ou de uso efectivo segundo o destino propio da construción ou edificación de que se trate.

No seu caso, deberán determinar tamén o grado de execución e efectividade das medidas adoptadas e dos traballos e obras realizados para cumprimentar as recomendacións contidas nos informes técnicos das inspeccións anteriores.

2.- Coa finalidade de garantir o previsto no número anterior, os informes técnicos consignarán, cando menos, os seguinte extremos:

- Estado xeral da estrutura e cimentación.
- Estado xeral das fachadas exteriores ou interiores, medianeiras e, en especial, os elementos que puideran supor un perigo para a vía pública, tales como petos, terrazas, placas, marquesiñas, balcóns e demais elementos análogos.
- Estado xeral de conservación de cubertas e terrazas.
- Estado xeral de las instalacións básicas de fontanería, electricidade e saneamento do edificio.

3.- Así mesmo, o informe da inspección técnica haberá de consignar o resultado da inspección indicando

a) Si esta é favorable por cumprir o edificio ou construción as condicións de estabilidade, seguridade, estanquidade e consolidación estruturais, así como, no seu caso, as condicións de habitabilidade (ou de tratarse de edificios antigos que non foran reformados xustifican a imposibilidade material de cumprimento da normativa vixente de condicións de habitabilidade) ou de uso efectivo segundo o destino propio da construción ou edificación de que se trate.

b) Si o resultado é desfavorable por non cumprirse as indicadas condicións.

4.- E responsabilidade do técnico ou técnicos que realicen a inspección o que os informes se emitan de forma obxectiva, real e adecuada o estado de conservación do inmovible.

Para os efectos da ITE as condicións básicas de seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais así como as de habitabilidade en que deben manterse as edificacións en función do seu uso serán as seguintes:

- a).- Seguridade, estabilidade, e consolidación estruturais de tal xeito que non se produzan no edificio ou partes do mesmo danos que teñan a súa orixe ou afecten á cimentación, os soportes, as vigas, os forzados, os 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 constructivos 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.
- c).- Estanquidade fronte a auga, evitando filtracións a través da fachada, 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 apartados a) e b).
- d).- Estanquidade e correcto funcionamento das redes xerais de 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 apartados a) e b).

O cumprimento das condicións establecidas nos apartados anteriores suporá que a edificación reúne os requisitos de habitabilidade e uso esixibles para os efectos desta inspección técnica. A inspección técnica deberá cumprimentarse nun modelo oficial de

cuestionario de inspección, que se aprobe ó efecto, acompañando plano de situación e fotografías do exterior e interior do edificio, debendo expresar si o resultado da inspección é favorable ou desfavorable.

Artigo 7. Prazos para a realización dos informes de inspección.

1.- O informe de inspección técnica se realizará dentro do ano seguinte a aquel no que o edificio supere a antigüidade de 50 anos.

2.- O informe antes sinalado deberá renovarse periodicamente cada 10 anos, contados desde o día seguinte o do vencemento do prazo no que debeu presentarse o anterior.

3.- Para o cómputo da antigüidade do edificio e os solos efectos previstos nesta Ordenanza, se entende que a mesma e o tempo transcorrido dende a data de terminación total da construción ou edificación ou, no seu caso, dende a terminación de obras de rehabilitación integral da construción ou edificación, entendéndose a estes efectos por rehabilitación integral aquela que afecta a a xeralidade dos elementos estruturais.

4.- A data de terminación do edificio poderá acreditarse mediante as formas previstas no artigo 32 do Regulamento de Disciplina Urbanística.

5.- O disposto nos apartados precedentes non impedirá que os propietarios de edificios e construcións podan realizar e, no seu caso, presentar no rexistro a que alude o art. 11, o informe de inspección técnica antes do vencemento dos prazos regulamentariamente previstos.

Artigo 8. Comprobación do cumprimento da realización dos informes periódicos de inspección técnica dos edificios.

Cumpridos os prazos establecidos no artigo 7 desta ordenanza, o Concello poderá requirir dos propietarios a presentación dos informes técnicos resultantes da inspección periódica, concedéndolles para elo un prazo de tres meses, coa advertencia de proceder, noutro caso, por execución subsidiaria.

Artigo 9.- Efectos da presentación do informe de inspección técnica.-

1.- No suposto de que o informe de inspección técnica exprese a necesidade de acometer obras para alcanzar as condicións esixibles de estabilidade, seguridade, estanquidade e consolidación estruturais, así como para manter ou recupera-las condicións de habitabilidade ou de uso efectivo segundo o destino propio da construción ou edificación de que se trate, o Concello, previa comprobación e valoración do orden de prioridades contido no informe presentado poderá, alternativamente, realizar algunha das seguintes actuacións:

a) Requirirá o interesado para que no prazo máximo de dous meses solicite licenza municipal para a execución das obras correspondentes, acompañada do proxecto de execución, no seu caso, e demais documentación preceptiva.

b) Dictará a pertinente orden de execución de obras para o mantemento ou recuperación das condicións esixibles, nos termos previstos na lexislación urbanística.

2.- Sen prexuízo da responsabilidade que incumbe o propietario, si do informe de inspección técnica de edificios resultara a necesidade de acometer medidas inmediatas de seguridade por perigo inminente para persoas ou cousas, se dictará, no máis breve prazo posible, a pertinente orden de execución de medidas de seguridade, fixando un prazo para a súa execución. Polo tanto, si con anterioridade ó vencemento do prazo para a presentación do informe técnico a ITE se apreciase a necesidade de levar a cabo determinadas obras de reparación que puideran revestir carácter de urxencia por entrañar perigo ou risco para as persoas ou cousas, o propietario ou técnico actuante deberá poñelo en coñecemento da Administración, mediante a presentación do oportuno informe técnico debidamente visado, a cuxo efecto e previa visita de inspección técnica municipal se dictará a oportuna Orde de Execución, quedando en dito suposto, interrompidos os prazos previstos para a presentación da ITE durante o prazo e segundo as condicións fixados pola propia Orde de Execución.

Igualmente si con anterioridade ó vencemento do prazo para a presentación do informe técnico á ITE se apreciase a necesidade de levar a cabo determinadas medidas de seguridade tales como apeos e apuntamentos, estas se adoptarán directamente pola propiedade baixo a dirección técnica competente, debendo dar conta inmediata da adopción das mesmas ó Concello, mediante a presentación do certificado técnico debidamente visado que acredite as mesmas, así como a súa necesidade.

3.- Non se concederán licencias municipais de ningún tipo que non sexan obxecto de obras necesarias para supera-la ITE respecto de edificios que carezan da obtención da ITE ou incumpran os prazos regulados na Ordenanza.

Artigo 10.- Consecuencias do incumprimento da realización do informe de inspección técnica.

1.- Transcorrido o prazo a que se refire o artigo 8 sen que se houbera acreditado a realización da inspección periódica do edificio ou construción, o Concello ordenará a práctica da mesma, polo procedemento de execución subsidiaria, previo requerimento en que se ordenará a realización polo interesado nun prazo máximo de tres meses para facela, coa advertencia expresa de que poderá realizarse de oficio a costa do obrigado se incumprise o mandato municipal.

2.- Con carácter xeral, a execución subsidiaria da inspección será realizada por técnico competente, quen dará cumprimento o contido do informe de inspección técnica previsto no artigo 6 e ordenará o seu traslado para que se proceda a inscrición no rexistro de inspección técnica de edificios. Estas circunstancias poñeranse en coñecemento do propietario da edificación, dándolle traslado das actuacións desenvoltas.

3.- Ademais do previsto no artigo anterior e nos supostos de insuficiencia de medios, inadecuación dos existentes ou inoportunidade de aumento de cadro de persoal, a práctica da inspección poderá desenvolverse por técnicos especificamente contratados para elo con suxeición ó establecido no TRLCAP e RCAP.

4.- Coa finalidade de realizar a actividade de execución subsidiaria prevista no número anterior, o Concello poderá formalizar cos Colexios Profesionais os convenios pertinentes o obxecto de que os colexiados que reúnan os requisitos de idoneidade técnica e profesional que se haxan convido poidan realizar baixo a súa persoal responsabilidade a inspección. No caso de non formalizarse o Concello poderá organizar un quenda ó que poderán acceder todos aqueles titulados colexiados que reúnan os requisitos de capacitación técnica esixibles. A designación dos mesmos se fará de xeito rotatorio, por orde de antigüidade na lista.

5.- Tanto no suposto previsto no número 3, como no número 4 de este artigo, se notificarán o propietario o importe dos gastos, danos e prexuízos ocasionados pola execución subsidiaria da inspección e poderán liquidarse e esixirse aqueles antes da execución a reserva da liquidación definitiva.

Artigo 11.- O Rexistro de Inspección Técnica de Edificios.

1.- Os efectos previstos nesta Ordenanza se constituirá un Rexistro informatizado de inspección periódica de edificios no que quedará constancia da data de presentación e do contido de cada un dos informes de inspección técnica que se haxan emitido.

2.- O Rexistro de Inspección Técnica conterá, cando menos, os seguintes datos:

a) Datos relativos á situación da finca, propietarios, arrendatarios, no seu caso, e outros titulares de dereitos ou intereses lexítimos.

b) Nivel de protección ou catalogación da finca.

c) Data de construción.

d) Actuacións de rehabilitación e reformas realizadas con posterioridade á data de terminación da construción, con indicación do alcance da obra, data, técnicos intervinientes e empresa ou empresas constructoras.

e) Inspeccións técnicas realizadas e data das mesmas.

f) Traballos e obras realizadas para cumprimentar as recomendacións contidas nos informes técnicos das inspeccións anteriores.

3.- Có obxecto de facilitar o acceso o Rexistro do informe de inspección técnica, este se acompañará dunha ficha técnica de edificios, dun plano de situación e fotografías do estado exterior e interior do edificio. A ficha técnica de edificios detallará datos urbanísticos e arquitectónicos, réxime de propiedade, ocupación e os que resulten necesarios para a adecuada cumprimentación da inspección e responderá a un modelo normalizado debidamente aprobado.

4.- O acceso o Rexistro que se regula neste artigo se verificará conforme o disposto no artigo 37 da Lei 30/1992, de 26 de Novembro, Reguladora do Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común.

5.- As copias acreditativas da presentación do primeiro e sucesivos informes de inspección técnica de edificios e as súas correspondentes fichas técnicas de edificios se unirán á documentación técnica do mesmo, e deberán ser conservadas polos propietarios e transmitidas en caso de alleamento por calquera título, ós seus novos titulares, de conformidade co previsto na Lei 38/1999, de 5 de novembro, de Ordenación da Edificación e as posteriores disposicións de desenvolvemento da mesma.

Artigo 12.- Réxime sancionador.

1.- O incumprimento polo propietario ou propietarios do deber de realizar en prazo a inspección ou inspeccións periódicas do edificio ou construción, terá a consideración de infracción leve nos termos previstos polo artigo 217.4 da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística de Galicia, e, no seu caso, será sancionada con multa de 300.- a 6.000.- euros sen prexuízo do disposto no artigo 59 do Texto Refundido das Disposicións legais vixentes en materia de Réxime Local, conforme a redacción dada o mesmo pola Disposición Adicional Única da Lei 11/1999, de 21 de Abril.

2.- Así mesmo, o incumprimento polo propietario das ordes de execución de obras resultantes dos informes de inspección técnica de edificios poderá determinar, sen prexuízo do réxime de infraccións e sancións previsto na Sección Terceira do Capítulo Terceiro da Lei Galega a aplicación das medidas previstas no artigo 199 da mesma Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística de Galicia.

3.- A potestade sancionadora prevista nesta Ordenanza se exercerá observando o procedemento establecido o efecto pola Lexislación do Procedemento Administrativo Común, a lexislación Autonómica complementaria e sendo o Órgano Competente para impoñer a sanción que no seu caso proceda, o Alcalde-Presidente ou no seu caso o órgano ó que delegue esta competencia.

4.- A recadación obtida polos ingresos derivados das multas impostas por incumprimento dos deberes contidos nesta Ordenanza se destinará o cumprimento das finalidades previstas na mesma.

Artigo 13.- Réxime xeral do deber de conservación.-

O cumprimento dos deberes establecidos nesta Ordenanza e das ordenes de execución derivadas da mesma, se entende sen prexuízo da aplicación do réxime xurídico xeral do deber de conservación establecido no artigo 199 da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística de Galicia, e sen prexuízo das facultades de inspección urbanística que resulten procedentes, en especial o cumprimento das medidas mínimas de seguridade contempladas na lexislación vixente.

Artigo 14. Subvencións os propietarios que carezan de recursos económicos suficientes para realizar a inspección periódica dos edificios.-

1. Dentro do límite dos créditos orzamentarios correspondentes, o Concello establecerá un sistema de axudas para aqueles propietarios que carezan de recursos económicos suficientes para realizar a inspección periódica dos edificios, nos termos que se definen nesta ordenanza.

2. Terán a consideración de beneficiarios destas axudas os propietarios que, acreditando a eua condición mediante copia compulsada da escritura de propiedade do edificio ou nota simple do Rexistro da Propiedade, xustifiquen ter uns ingresos anuais inferiores a dúas veces e media (2,5) o salario mínimo interprofesional. As Comunidades de propietarios poderán acollerse ás axudas sempre que o 80% das unidades familiares que residan nelas cumpran o requisito antes sinalado.

3. O orzamento subvencionable estará constituído polos honorarios do técnico ou técnicos que haxan realizado o informe de inspección técnica do edificio debidamente visados polo colexio profesional correspondente.

4. As axudas económicas poderán alcanzar ata o 85% do orzamento subvencionable, co límite máximo de 90,15 euros por vivenda nos supostos de edificios constituídos en réxime de propiedade horizontal e de 270,46 euros no caso de vivendas unifamiliares. Quedan excluídos deste sistema de axudas os edificios e construcións cuxo uso no sexa o de vivenda habitual e permanente dos beneficiarios.

5. Para o outorgamento das axudas se precisará aportar a seguinte documentación:

a) Solicitude de axuda no modelo normalizado debidamente aprobado.

b) Documento nacional de identidade ou pasaporte.

c) Xustificación dos ingresos (copias de declaración de facenda da unidade familiar convivente).

d) Certificado de empadramento

6. No suposto de comunidades de propietarios en réxime de propiedade horizontal, a solicitude se formulará polo Presidente da mesma, acompañada de acordo da comunidade no que se conteña a relación de unidades familiares residentes na mesma, o seu empadramento nos respectivos domicilios e a xustificación dos ingresos correspondentes.

7. En todo caso, deberá acreditarse o encontrarse o corrente no cumprimento das obrigas tributarias co Concello de Ribadeo.

8. O pago da axuda se realizará por rigoroso orden de incoación dos procedementos, unha vez se haxa presentado no Rexistro de Inspección Técnica de Edificios ou informe de inspección xunto con a ficha técnica de edificios, visada polo colexio profesional e terán como límite o crédito orzamentario dispoñible, de forma que, una vez esgotado o mesmo, no poderá concederse ningunha axuda.

Disposición adicional única.-

1. Os efectos previstos no artigo 2 desta Ordenanza, o Area de aplicación da mesma comprende o ámbito afectado pola delimitación do Conxunto Histórico de Ribadeo.

2. Anualmente o Concello procederá á revisión e/ou actualización das Areas ás que poida ser de aplicación esta Ordenanza.

3. Os edificios que no momento de entrada en vigor desta Ordenanza teñan cumpridos os prazos previstos no art. 7, disporán de un prazo máximo de SEIS meses para a presentación do informe de inspección técnica

Disposición final única.-

Esta Ordenanza entrará en vigor os trinta días hábiles da súa integra publicación no Boletín Oficial da Provincia de Lugo."

Dous.- Independentemente da aprobación do punto anterior, apróbanse, ademais, os modelos de informe e actas de inspección técnica que obran no expediente.

Tres.- Ordenar a publicación deste acordo, que inclúe o texto da Ordenanza, no Boletín Oficial da Provincia de Lugo ós correspondentes efectos.

Ribadeo, 9 de setembro de 2005
O ALCALDE,

Asdo. BALBINO E. PÉREZ VACAS.