

ORDENANZA Nº44, REGULADORA DA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS DO EXCMO. CONCELLO DE MONDOÑEDO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.-

O Artigo. 200 da Lei 9/2002 de 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección de 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 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 informe esixe remitir copia do mesmo tanto ó Concello como o 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 Mondoñedo dispón de 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 co 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 de 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 deba 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 estes 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 persas 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 Mondoñedo 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 termo municipal de Mondoñedo 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 apra 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 Mondoñedo 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 esténdese a totalidade do termo municipal de Mondoñedo 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.
- 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 iso.

Sen prexuízo do sinalado no parágrafo anterior, nos edificios e construcións cuxa titularidade pertenza á Administración Xeral do Estado, das comunidades autónomas e entidades locais ou as entidades de Dereito Público con personalidade xurídica propia vinculadas ou dependentes de aquelas o cumprimento do deber de inspección poderán 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 ó Concello de Mondoñedo, 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 ó ámbito de aplicación desta ordenanza se verificará mediante a obtención polo propietario de que se trate de informe expedido por técnico ou 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 remitirse para a súa custodia ao respectivo colexio profesional.

3.- Serán de conta do propietario os honorarios profesionais que se deriven da obtención do informe técnico.

4.- Os edificios nos que se houberan executado obras de rehabilitación integral, a obtención das correspondentes licenza 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 resultas 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, unha orde de prioridade, todo iso 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 seguintes 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 das 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).- Se 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 xustificar 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. En todo caso, o informe deberá indicar aquelas medidas recomendables para o mantemento e/ou cumprimento das condicións indicadas.

b) Se o resultado é desfavorable por non cumprirse as indicadas condicións, procederase a definir no informe as actuacións necesarias para o seu cumprimento.

c) O informe deixará constancia do grao de realización das recomendacións expresadas con motivo da anterior inspección periódica.

4.- É 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 consolidacións 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 partes do mesmo danos que teñan a súa orixe ou afecten á cimentación, os soportes, as vigas, os forxados, os muros de carga ou outros elementos estruturais e que comprometen 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.

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 afectan 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 acompañando plano de situación e fotografías do exterior e interior do edificio, debendo expresar se o resultado da inspección é favorable ou desfavorable.

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

1.- O informe de inspección técnica realizarase 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 ó 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 é 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 xeneralidade dos elementos estruturais.

4.- A data de terminación do edificio poderá acreditarse mediante as formas previstas no artigo 32 do RD 2187/1978, do 23 de xuño.

5.- O disposto nos apartados precedentes non impedirá que os propietarios de edificios e construcións poidan 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 iso 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 recuperar as 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 da orde 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) Ditará a pertinente orde 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 ó propietario, se do informe de inspección técnica de edificios resultara a necesidade de acometer medidas inmediatas de seguridade por perigo inminente para persoas ou cousas, ditarase, no máis breve prazo posible , a pertinente orde de execución de medidas de seguridade, fixando un prazo para a súa execución. Polo tanto, se 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, a cuxo efecto e previa visita de inspección técnica municipal se ditará 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 se 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 apuntalamentos, estas adoptaranse directamente pola propiedade baixo a dirección técnica competente, debendo dar conta inmediata da adopción das mesmas ó Concello mediante a presentación do certificado técnico que acredite as mesmas, así como a súa necesidade.

3.- Non se concederán licenzas municipais de ningún tipo a edificios que carezan da obtención da ITE ou incumpran os prazos regulados na ordenanza, agás aquelas que vaian encamiñadas a superar a obtención da ITE.

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 requirimento 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 ó contido do informe de inspección técnica previsto no artigo 6 e ordenará o seu traslado para que se proceda á 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 iso con suxeición ó establecido no LCSP 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 ó obxecto de que os Colexiados que reúnan os requisitos de idoneidade técnica e profesional que se haxan convidado 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 farase 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.- Ós efectos previstos nesta ordenanza constituirase 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 da 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 construtoras.

d) Inspeccións técnicas realizadas e data das mesmas.

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

3.- -Co obxecto de facilitar o acceso ó 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 ó Rexistro que se regula neste artigo verificarase conforme ó disposto no artigo 37 da Lei 30/1992, do 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 , do 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, do 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 ordes de execución derivadas da mesma, entendese 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.

Disposición adicional única.-

1.- 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 ós trinta días hábiles da súa íntegra publicación no Boletín Oficial da Provincia de Lugo”.

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

Dilixencia.- Para facer constar que a presente Ordenanza, foi aprobada definitivamente en sesión Plenaria de 14 de xuño do 2012, publicada no B.O.P. nº 146 de 26 de xuño do 2012.