

## ORDENANZA REGULADORA DA INSPECCIÓN TÉCNICA DAS EDIFICACIÓNS (ITE)

### Exposición de motivos

A Constitución española de 1978 reconece no seu artigo 47 o dereito de todos os españois a gozar dunha vivenda digna e adecuada e determina que os poderes públicos deben promover as condicións necesarias e establecer as normas pertinentes para facer efectivo este dereito. Pero, de acordo co principio establecido no artigo 33 da carta magna, a propiedade ten que cumprir cunha función social, o que supón que, ademais de dereitos e facultades, a propiedade dun inmovible inclúe obrigas e deberes. E entre estes deberes atópase o que teñen todos os propietarios de manter as edificacións en condicións de seguridade, salubridade e ornato público. Este deber atópase recollido no artigo 9 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, o cal sinala no seu parágrafo 1º que os propietarios de toda clase de construcións, edificios e instalacións deberán: b) Mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e de acordo coas normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.

Pola súa vez, o artigo 199 da citada Lei 9/2002 reitera que os propietarios de toda clase de... edificacións... deberán mantelas nas condicións establecidas no artigo 9 da devandita Lei, e engade no seu parágrafo segundo que os concellos ordenarán, de oficio ou por pedimento de calquera interesado a execución das obras necesarias para conservar aquelas condicións.

Un dos medios dos que dispón a Administración municipal para facer cumprir o deber de conservación é o da inspección periódica de construcións, actividade regulada no artigo 200 da Lei 9/2002, reformada neste aspecto pola Lei 15/2004, do 29 de decembro. Consonte este artigo:

1. Os concellos deberán regular mediante ordenanza municipal o deber de inspección periódica das edificacións para determinar o seu estado de conservación.

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

2. O devandito facultativo consignará os resultados da súa inspección expedindo un informe que describa as deterioracións apreciadas no inmovible, as súas posibles causas 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 seu destino propio. Así mesmo, deixará constancia do grao de realización das recomendacións expresadas con motivo da anterior inspección periódica. A eficacia do informe esixe remitir copia del ao concello e ao colexio profesional correspondente.

O concello poderá esixir dos propietarios a exhibición dos informes actualizados de inspección periódica de construcións e, se descubriese que estas non se efectuaron, poderá realizalas de oficio por conta dos obrigados.

Así mesmo, o Real decreto lei 8/2011, do 1 de xullo, de medidas de apoio aos debedores hipotecarios, de control do gasto público e cancelación de débedas con empresas e autónomos contraídas polas entidades locais, de fomento da actividade empresarial e impulso da rehabilitación e de simplificación administrativa, introduce novas medidas dirixidas a seguir impulsando as actuacións de rehabilitación, que reforzan e afondan nos contidos que sobre esta materia se recolleron na Lei de economía sostible. Para este fin delimitáanse as actuacións incluídas dentro do concepto global de rehabilitación, isto é, as actuacións de conservación, mellora e de rexeneración urbana, o que permite coñecer en que concretas condicións son esixibles. Acláranse igualmente que suxeitos están obrigados á súa realización e cales lexitimados para participar nas actuacións de rehabilitación, e explícanse as facultades recoñecidas ás comunidades de propietarios, agrupacións destas e cooperativas que puidesen constituírse ao respecto, rematando así coas dúbidas que a actuación destes suxeitos en actuacións rehabilitadoras xeraba na práctica. Xunto a iso, no marco así mesmo das políticas dirixidas á consecución dun medio urbano máis sostible, o Real decreto lei xeneraliza a inspección técnica das edificacións, establecendo a súa obrigatoriedade e os seus requisitos esenciais.

Deste xeito, dótase a este instrumento, xa existente na maioría das leis urbanísticas en vigor, da uniformidade necesaria para garantir uns contidos que axuden a conseguir a adaptación do parque de vivendas existente aos criterios mínimos de calidade esixidos. Neste sentido, este Real decreto lei establece no seu artigo 21 o seguinte:

1. Os edificios cunha antigüidade superior a 50 anos, salvo que as comunidades autónomas fixen distinta antigüidade na súa normativa, destinados preferentemente a uso residencial situados nos municipios sinalados na disposición adicional terceira, deberán ser obxecto, en función da súa antigüidade, dunha inspección técnica periódica que asegure o seu bo estado e debida conservación, e que cumpra, como mínimo, os seguintes requisitos:

a) Avaliar a adecuación destes inmobles ás condicións legalmente esixibles de seguridade, salubridade, accesibilidade e ornato.

b) Determinar as obras e traballos de conservación que se requiran para manter os inmobles no estado legalmente esixible, e o tempo sinalado para realizalos.

2. As actuacións contidas neste artigo aplicaranse na forma, prazos e condicións que regulen as comunidades autónomas. Os municipios poderán establecer as súas propias actuacións no marco dos mínimos estatais e autonómicos.

3. As inspeccións realizadas por encargo da comunidade ou agrupación de comunidades de propietarios que se refiran á totalidade dun edificio ou complexo inmobiliario estenderán a súa eficacia a todos e cada un dos locais e vivendas existentes.

Con respecto aos efectos da inspección, o artigo 22 indica que:

Cando da inspección realizada resulten deficiencias, a eficacia do documento acreditativo desta, para os efectos de xustificar o cumprimento do deber legal de conservación a que se refire o artigo 9 da Lei do solo, quedará condicionada á certificación da realización efectiva das obras e dos traballos

de conservación requiridos para manter o inmovible no estado legalmente esixible, e no tempo sinalado para facelo.

A disposición adicional terceira, de aplicación da inspección técnica de edificios obrigatoria, establece que:

As determinacións contidas neste Real decreto lei relativas á inspección técnica de edificios só serán aplicables nos municipios con poboación superior a vinte e cinco mil habitantes salvo que as comunidades autónomas fixen outros estándares poboacionais e naqueles que as administracións inclúan nas áreas ou nas contornas metropolitanos que delimiten.

As comunidades autónomas, cando as circunstancias o aconsellen, poderán dispoñer a aplicación das normas relativas á inspección técnica de edificios a municipios non comprendidos no apartado anterior e, nese caso, establecer excepcións do cumprimento destas a determinados edificios segundo a súa tipoloxía ou o seu uso predominante.

Finalmente, as disposicións transitorias primeira e segunda do Real decreto lei establecen que:

“As inspeccións técnicas de edificios realizadas consonte a normativa vixente no momento de entrada en vigor deste Real decreto lei manterán a súa eficacia para todos os efectos dentro do prazo que a dita normativa teña establecido e, en ausencia do devandito prazo, ata o 1 de xaneiro de 2020.”

“Antes da entrada en vigor do disposto neste Real decreto lei sobre a obrigatoriedade da inspección técnica de edificios, as administracións públicas competentes poderán establecer, no ámbito das súas competencias, un calendario de datas ata o ano 2015 para a progresiva realización ordenada da inspección técnica de edificios en función da súa antigüidade. No dito ano, deberán terse sometido á devandita inspección todos os edificios cunha antigüidade superior a cincuenta anos á entrada en vigor deste Real decreto lei en todos os municipios a que se refire a disposición adicional terceira e nos termos establecidos na mesma.”

A inspección técnica das edificacións é o instrumento que facilitará ao Concello o control sobre o estado das edificacións residenciais e que obrigará á propiedade a mantelos nas adecuadas condicións de seguridade e salubridade. Tamén se pretende afianzar na cidade unha cultura da conservación e rehabilitación non só nos aspectos máis visibles dos edificios, como son as fachadas, senón naqueles que son ata máis importantes para os inmobles, como a estrutura, cubertas, instalacións etc., posibilitando a acción preventiva de mantemento e detectando a tempo as posibles deficiencias.

En virtude de todo o disposto na normativa recollida nos parágrafos anteriores elabórase a seguinte ordenanza reguladora da inspección técnica das edificacións (ITE) que se estrutura en dous títulos e dezasete artigos. O primeiro título regula a inspección técnica das edificacións e o segundo regula o rexistro de edificios suxeitos á ITE e o réxime sancionador. Así mesmo, inclúense unha disposición transitoria, unha disposición adicional e unha disposición final.

## **TÍTULO PRIMEIRO.**

### **INSPECCIÓN TÉCNICA DAS EDIFICACIÓNS.**

#### **SECCIÓN 1ª. DISPOSICIÓNS XERAIS.**

**Artigo 1.- Obxecto da ordenanza.**

**Artigo 2.- Ámbito de aplicación.**

**Artigo 3.- Persoas suxeitas á obriga de realizar a inspección técnica.**

**Artigo 4.- Prazos para realizar a inspección técnica.**

#### **SECCIÓN 2ª. INSPECCIÓN TÉCNICA DAS EDIFICACIÓNS.**

**Artigo 5.- Capacitación para a inspección.**

**Artigo 6.- A inspección técnica.**

**Artigo 7.- Contido da inspección técnica.**

**Artigo 8.- Calificación do estado xeral do edificio.**

**Artigo 9.- Resultado das inspeccións.**

**Artigo 10.-** Presentación da acta da inspección técnica.

**Artigo 11.-** Efectos da ITE.

**Artigo 12.-** Esixencia da ITE para a obtención de licencias.

**Artigo 13.-** Incumprimento da obriga de presentar a ITE ou de realizar as obras necesarias.

**Artigo 14.-** Inspección subsidiaria.

## **TÍTULO SEGUNDO.**

### **REXISTRO DE EDIFICIOS SUXEITOS Á I.T.E. E RÉXIME SANCIONADOR.**

#### **SECCIÓN 1ª.- REXISTRO DE EDIFICIOS SUXEITOS Á I.T.E.**

**Artigo 15.-** Rexistro de edificios suxeitos á inspección técnica.

#### **SECCIÓN 2ª.- RÉXIME SANCIONADOR.**

**Artigo 16.-** Réxime sancionador.

**Artigo 17.-** Límite da sanción económica.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIAS.**

**Disposición transitoria única.**

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAIS.**

**Disposición adicional única.**

#### **DISPOSICIÓN FINAIS**

**Disposición final única.**

## **TÍTULO PRIMEIRO.**

## **INSPECCIÓN TÉCNICA DAS EDIFICACIÓNS.**

### **SECCIÓN 1ª. DISPOSICIÓNS XERAIS.**

#### **Artigo 1.- Obxecto da ordenanza.**

1. Dítase esta ordenanza ao abeiro do disposto especificamente no artigo 200 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA), que establece a obriga dos concellos de regular mediante ordenanza municipal o deber de inspección periódica das edificacións para determinar o seu estado de conservación.
2. A ordenanza ten por obxecto a regulación das inspeccións técnicas que se deben levar a cabo en todas as edificacións co fin de garantir as condicións de uso dos edificios.
3. Os propietarios de edificacións están obrigados a mantelas nos adecuados requisitos básicos de seguridade, habitabilidade e funcionalidade da edificación segundo o seu destino, realizando os labores precisos para conservar ou repoñer as ditas condicións.
4. O Concello de Santiago poderá requirir aos propietarios de construcións e edificacións que presenten a inspección técnica de edificacións ao constatar o deficiente estado de conservación do edificio, independentemente do prazo establecido con carácter xeral nesta ordenanza.
5. Para facilitar o cumprimento do deber de conservación a que fai referencia o parágrafo 3 deste mesmo artigo, é obxecto desta ordenanza:
  - 5.1. Regular a aplicación da obriga dos propietarios, clarificando o contido e requisitos da dita inspección periódica.
  - 5.2. Establecer as condicións para a realización da inspección técnica das edificacións (ITE) e posterior inscrición no Rexistro municipal de edificios con inspección técnica favorable, que terá

carácter público e ao que se poderá acceder a través da web municipal, dando así cumprimento ao mandato da Lei 11/2007, do 22 de xuño, de acceso electrónico dos cidadáns aos servizos públicos.

5.3. Proporcionar aos propietarios e técnicos redactores os instrumentos necesarios para dar cumprimento á obriga de realizar a inspección.

6. O cumprimento da obriga regulada nesta ordenanza enténdese sen prexuízo do restante réxime xurídico ordinario establecido na normativa urbanística vixente, do resto das normas sectoriais aplicables en materia de seguridade, mantemento e conservación dos edificios e das facultades de inspección urbanística do Concello de Santiago.

7. Os edificios deberán manterse e conservarse para satisfacer os requisitos básicos de seguridade, habitabilidade e funcionalidade da edificación que establece a Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación. Para iso, na ITE avaliaranse, cando menos, as seguintes condicións básicas:

7.1. Resistencia e estabilidade estrutural da cimentación, soportes, vigas, forxados e muros de carga ou outros elementos estruturais, segundo as características e as condicións reais do edificio e as normas vixentes e regras establecidas no momento en que se proxectou o edificio.

7.2. Seguridade e estabilidade dos seus elementos construtivos, tales como chemineas, varandas, falsos teitos, cornixas, aplacados e elementos ornamentais ou de acabado etc.

7.3. Permeabilidade fronte á auga da envolvente do edificio, evitando filtracións a través do solo, muros, fachadas ou cuberta, en particular se estas afectan ao uso efectivo e adecuado do edificio ou poden ser causa da falta de seguridade descrita nos dous primeiros apartados.

7.4. Estanqueidade e funcionamento das redes xerais de subministración e evacuación de augas, de forma que non se produzan fugas que afecten ao uso efectivo e adecuado do edificio ou poidan ser causa de falta de seguridade descrita nos dous primeiros apartados.



8. A inspección técnica configúrase como unha medida de control do cumprimento do deber de conservación que ten como finalidade o coñecemento das deficiencias existentes para acometer as actuacións necesarias para a súa corrección.

### **Artigo 2.- Ámbito de aplicación.**

A ordenanza é de aplicación a todos os edificios do ámbito municipal de Santiago de Compostela, con independencia do uso ó que sexan destinados.

### **Artigo 3.- Persoas suxeitas á obriga de realizar a inspección técnica.**

1. Todos os propietarios de edificacións, persoas físicas ou xurídicas, teñen a obriga de someter os edificios de vivendas á inspección técnica de acordo co disposto na Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

2. No caso de vivendas ou locais integrados no réxime de propiedade horizontal, o deber correspóndelle á comunidade de propietarios, consonte a Lei 8/1999, do 6 de abril, de reforma da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal.

3. Malia o anterior, os arrendatarios de inmobles ou outras persoas que teñan dereitos sobre eles quedarán facultados, ante o incumprimento do propietario, para solicitar a realización pola súa parte e tamén pola súa conta da ITE correspondente, así como para solicitar as oportunas axudas que puidesen preverse, sempre e cando estas vaian dirixidas a soportar o deber forzoso de conservación e todo isto sen prexuízo da relación xurídico-privada que, derivada do contrato de arrendamento, puidese existir entre o arrendador e o arrendatario ou outro tipo de contrato ou dereito.

### **Artigo 4.- Prazos para realizar a inspección técnica.**

1. A primeira inspección técnica das edificacións deberá realizarse dentro do ano seguinte a aquel en que o edificio cumpra corenta anos desde a data da remate total da súa construción ou obras de rehabilitación integral.

2. Unha vez cumprida a primeira inspección, os edificios someteranse a sucesivas inspeccións periódicas dentro do ano seguinte a aquel en que se cumpran dez anos dende a anterior inspección.

3. Para os efectos do cómputo como data de remate do edificio, considerarase por orde de preferencia a seguinte:

1<sup>a</sup>.- A que figure na certificación do final de obra.

2<sup>a</sup>.- A que conste na acta de recepción da obra.

3<sup>a</sup>.- A data de notificación da licenza de primeira ocupación ou utilización.

4<sup>a</sup>.- A data que figure na ficha catastral do edificio.

5<sup>a</sup>.- Calquera outra data que indique o remate das obras.

4. Para facilitar o cumprimento do deber de inspección técnica elaborárase un rexistro de edificacións suxeitas a ela. Este rexistro exporase ao público no Concello. Os anuncios así realizados terán a consideración de notificacións para os interesados, obrigándoos a realizar a correspondente inspección dentro dos prazos sinalados nesta ordenanza.

5. Nos supostos incluídos no artigo 1 apartado 4, o Concello de Santiago determinará o prazo para a realización da inspección técnica das edificacións e a presentación da acta e do informe anexo correspondente, en función da urxencia e gravidade do estado da construción. No caso de non presentación da inspección requirida, efectuarase unha inspección subsidiaria.

## **SECCIÓN 2<sup>a</sup>. INSPECCIÓN TÉCNICA DAS EDIFICACIÓNS.**

### **Artigo 5.- Capacitación para a inspección.**

1. A inspección técnica de edificacións será realizada, baixo a súa persoal responsabilidade, por técnicos competentes, de acordo coas súas competencias e especialidades, axustándose aos principios de imparcialidade, obxectividade e independencia, así como ao de veracidade nas manifestacións que conteña respecto do estado real do inmovible.

2. Consonte a Lei de ordenación da edificación, a condición de técnico competente corresponderase coas profesións autorizadas para a intervención en obras de edificación, atendendo ás súas características de uso e tipoloxía.

3. Co fin de facilitar tanto a acreditación antedita aos técnicos como a elección de técnicos competentes aos propietarios de edificios, o Concello asinará un convenio de colaboración cos colexios profesionais para que estes leven un rexistro público dos técnicos competentes para realizar as ITE que voluntariamente se inscriban. No devandito rexistro e con finalidade exclusivamente informativa, faranse constar ademais dos datos de titulación e colexiación, os relativos a formación especializada e experiencia en materia de ITE. O Concello de Santiago terá acceso actualizado a estes rexistros, que terán formato electrónico, debendo ser tamén accesibles ao público en xeral.

#### **Artigo 6.- A inspección técnica.**

1. A inspección é a acción de examinar o edificio por parte dun técnico competente que teña o encargo e que dea lugar ao informe da ITE.

2. A inspección é visual e faise respecto a aqueles elementos do edificio aos que se teña acceso. Non forma parte da inspección detectar posibles vicios ocultos nin prever causas sobrevidas. Os elementos obxecto de inspección so os que constan no anexo.

3. O técnico competente emitirá un acta de que realizou a inspección, que levará como anexo inseparable un informe no que avalíe o estado da construción e o grao de cumprimento dos deberes que se establecen nesta ordenanza para a súa posterior presentación no Concello de Santiago nas formas permitidas pola lexislación aplicable.

4. Cando os datos obtidos na inspección visual non sexan suficientes para a cualificación das deficiencias detectadas, o técnico ao cargo da inspección poderá propoñer á propiedade do inmovible, ou aos seus representantes legais, efectuar unha diagnose do elemento ou elementos construtivos afectados, así como as probas que considere necesarias.

## **Artigo 7.- Contido da inspección técnica.**

1. Para o cumprimento dos fins derivados da normativa urbanística de aplicación, a inspección técnica de edificacións deberá conter a documentación seguinte:

- Acta da ITE que conteña un anexo coa información relativa á seguridade, utilización e ornato público dos edificios e construcións vinculadas a eles, en función do destino propio da construción ou edificación, e que verifique a adecuación ás condicións que se definen no art. 1.

- Unha ficha técnica da edificación, á que se poderá achegar tanta documentación de definición do edificio se considere necesaria.

2. Para cumprir o anterior, a acta da inspección técnica de edificacións debe facer referencia polo menos aos seguintes extremos:

2.1. Identificación do inmovible inspeccionado, do técnico inspector, do autor do encargo e datas de realización da ITE.

2.2. Descrición da edificación onde se inclúa o número de vivendas e locais existentes debidamente identificados, así como os usos a que están destinados, número de vivendas e locais debidamente inspeccionados.

2.3. Fotografías representativas do inmovible.

2.4. Resultado da ITE.

2.5. O estado xeral de conservación do edificio inspeccionado, con especial referencia a:

2.5.1. Estado da estrutura e cimentación. Na estrutura inclúense as escaleiras, o armazón da cuberta, os muros de carga etc.

2.5.2. Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeiras e outros paramentos; en especial, dos elementos que puideran supoñer un perigo para a vía pública, tales como balcóns, petos de terrazas ou placas, entre outros.

2.5.3. Estado de conservación de teitos e azoteas.

2.5.4. Estado das redes xerais de fontanería e saneamento do edificio e das instalacións ou elementos de protección en caso de lume que correspondan coa normativa aplicable no momento da construción ou da licenza de obras obtida.

2.5.5. Estado xeral dos elementos comúns.

2.6. Se é o caso, descrición, localización e avaliación das deterioracións e deficiencias de conservación apreciadas no edificio inspeccionado, así como as probas máis exhaustivas que sexan necesarias para pescudar as súas causas e determinar e valorar as obras e demais medidas precisas para manter ou repoñer as condicións de conservación exixibles.

2.7. Na segunda e sucesivas inspeccións, o grao de execución das medidas indicadas no informe anexo á acta da anterior inspección, así como o resultado das obras realizadas desde a súa emisión.

3. A ficha técnica da edificación refírese á súa situación xurídica, arquitectónica, urbanística e ao réxime de ocupación e propiedade. Incluirá:

3.1. Identificación e descrición detallada do edificio ou construción.

3.2. Número de referencia catastral.

3.3. Titular ou titulares da propiedade da edificación e o seu domicilio para os efectos de notificacións. En caso de Comunidade de propietarios figurará como titular o se representante legal ou presidente a efectos de notificación.

3.4. Situación urbanística do inmovible consonte o disposto nas normas urbanísticas do Plan xeral, determinando se está suxeito a algún réxime de protección ou se está en situación de fóra de ordenación.

3.5. Planos de situación, descrición fotográfica (expresiva do contido do informe) e planos do edificio a escala axeitada para os fins que se pretenden.

3.6. Análise do cumprimento de normativa de seguridade conra incendios e accesibilidade en elementos comúns e garaxes do inmovible inspeccionado.

3.7. Seguros dos que dispoña a edificación, facendo constar as súas características e a súa contía.

4. A resultas da inspección realizada ao inmovible, o informe técnico anexo á acta da ITE deberá consignar o seu resultado, indicando inequivocamente se o edificio cumpre ou non cos requisitos básicos de seguridade, habitabilidade e funcionalidade das edificacións, con descrición neste caso das obras que é necesario realizar e con indicación de prazos de inicio e de execución destas ou das medidas recollidas no informe reflectindo como mínimo o seguinte contido:

4.1. Data da visita ou visitas de inspección realizadas, planos de situación e fotografías do exterior e interior do edificio, expresivas do contido do informe.

4.2. Actuacións realizadas con carácter previo á redacción do informe. En caso de que, a xuízo do técnico redactor, sexan necesarios para obter un coñecemento suficiente da edificación ou determinar os danos, deberán realizarse estudos previos (apertura de calas, catas, desmontaxe de falsos teitos etc.), sen prexuízo da solicitude das licenzas e autorizacións necesarias.

4.3. Deterioracións e deficiencias apreciados con indicación de polo menos os seguintes apartados relativos á seguridade construtiva da edificación:

4.3.1. Seguridade, estabilidade e consolidación estruturais, con indicación de se o edificio ou construción ou parte deles sofren danos que teñan a súa orixe ou afecten a cimentación, soportes, vigas, forxados, muros de carga ou outros elementos estruturais que poidan comprometer a súa resistencia mecánica e estabilidade do edificio ou construción.

4.3.2. Seguridade relativa a fachadas interiores, exteriores e medianeiras, en especial dos elementos que poidan supoñer perigo para a vía pública ou zonas interiores da edificación tales como frontes de forxado, cornixas, aplacados etc.

4.3.3. Estanquidade, indicando o estado xeral de cubertas, azoteas, paramentos e carpinterías exteriores, así como o estado xeral das redes de fontanería, saneamento e electricidade.

4.3.4. Seguridade do resto de instalacións, especialmente as de gas e as eléctricas. Pódese acreditar a través de certificados ou boletíns relativos ás súas inspeccións periódicas.

4.3.5. Causas de todas as deterioracións ou deficiencias apreciados e indicación das medidas, traballos e obras necesarias para resolver as sinaladas así como da orde de prioridade para executalas.

4.3.6. Se a entidade das obras necesarias esixe proxecto técnico e/ou dirección facultativa, de acordo co disposto na normativa urbanística ou doutra índole que sexa de aplicación.

4.3.7. Orzamento estimativo das medidas, traballos e obras necesarias.

4.3.8. Determinación do prazo para o comezo e execución das actuacións.

4.3.9. No suposto de emisión do segundo e sucesivos informes de inspección técnica de edificacións, indicación do seu grao de execución e efectividade dos traballos e obras realizados para cumprir as recomendacións sinaladas nos informes de inspección técnica anteriores.

4.3.10. Así mesmo, comprenderá a indicación das medidas inmediatas de seguridade que, de ser o caso, sexa necesario adoptar por existir unha situación de perigo inminente para os ocupantes da edificación ou das lindeiras ou para as persoas que transiten pola vía pública,

5. O resultado da inspección documentarase segundo os modelos oficiais de cuestionario homologado aprobados polo Concello de Santiago de Compostela e en soporte informático igualmente aprobado.

## **Artigo 8.- Cualificación do estado xeral do edificio**

1. A cualificación do estado xeral do edificio será unha das seguintes:

1.1. Con deficiencias moi graves: existencia de deficiencias moi graves que se deben corrixir logo da adopción, por parte da propiedade, das medidas de seguridade especificadas.

O informe debe especificar as medidas de seguridade que se deben adoptar con carácter de urxencia, as deficiencias que se deben reparar e as obras correctoras así como o prazo para realizalas.

Considéranse deficiencias moi graves as que, pola súa importancia, afectan gravemente á estabilidade do edificio ou ás súas partes e/ou representan un perigo para a seguridade das persoas.

1.2. Con deficiencias graves: existencia de deficiencias graves que se deben corrixir.

O informe debe especificar as deficiencias que se deben reparar e as obras correctoras así como o prazo para facelo. Se fose necesario débense describir as medidas de seguridade que cómpre adoptar antes da execución das obras.

Deberase acompañar un compromiso expreso do propietario de que solicitará a correspondente licenza para resolver, cando menos, as deficiencias ou deterioracións graves sinaladas no informe de inspección técnica da edificación e de que executará as obras consonte á orde de prioridades establecida na inspección técnica da edificación.

Considéranse deficiencias graves as que, pola súa importancia, afectan gravemente ao edificio ou a parte del, sen chegar a representar un perigo inmediato para a seguridade das persoas.

1.3. Con deficiencias leves: existencia de deficiencias leves, que requiren traballos de reparación para evitar a deterioración do edificio ou de parte del.



O informe debe especificar as deficiencias que se deben reparar e os traballos de reparación que cómpren así como o prazo para realizalos.

Considéranse deficiencias leves as que, sen seren graves nin moi graves, están producidas por falta de mantemento ou conservación.

1.4. Sen deficiencias: non se aprecian deficiencias.

2. Calquera que sexa o estado xeral do edificio, o técnico debe elaborar o informe de ITE e débeo tramitar consonte o que prevé este ordenanza.

3. Sen prexuízo da mención das medidas, traballos e obras a que se refire o apartado anterior, o informe de inspección técnica da edificación deberá comprender as medidas inmediatas de seguridade adoptadas, debendo xustificarse que non admitían demora por motivo de inminente perigo para os ocupantes da construción ou edificación, lindeiros ou quen transite polas súas inmediacións.

Para estes efectos, a propiedade da edificación deberá adoptar, baixo dirección técnica competente, todas aquelas medidas precisas para a inspección e as necesarias para eliminar de forma precautoria e preventiva unha situación de risco inminente, tales como apeos, esteamentos, desmontaxe de elementos soltos etc., comunicando de forma inmediata o seu comezo ao Concello mediante informe técnico xustificativo subscrito polo profesional competente que as estea dirixindo.

Deste xeito, única e exclusivamente poderán realizarse, baixo dirección técnica competente, as medidas de seguridade provisionais que de forma precautoria e preventiva eliminen a situación de risco inminente, tales como apeos, esteamentos, desmontaxe de elementos soltos etc., e deberán quedar debidamente xustificadas técnica e documentalmente a súa finalización no informe de inspección técnica.

Non poderán realizarse, ao abeiro deste procedemento, en ningún caso, obras, medidas ou traballos que supoñan derruba total ou parcial da edificación ou construción, alteración de elementos protexidos nin que afecten ao réxime de ocupación do edificio ou construción.

## Artigo 9.- Resultado das inspeccións.

1. A eficacia, para os efectos administrativos, da inspección técnica efectuada requirirá a presentación de tres copias do cuestionario homologado, con acreditación da habilitación do técnico para realizar os traballos.

1.1. Se o resultado da ITE é favorable, procederase por parte do servizo xestor á súa anotación no rexistro de edificios que dispoñen de ITE. A propiedade poderá solicitar información sobre a devandita anotación e unirá unha copia do cuestionario presentado ao libro do edificio ou, na súa falta, á documentación técnica existente, sendo a responsable de custodia de tales documentos debidamente actualizados.

1.2. Se o resultado da ITE é desfavorable, por parte do servizo xestor da inspección técnica de edificacións procederase a requirir a realización das obras necesarias para o cumprimento do deber de conservación. Os informes técnicos resultantes da ITE poderán servir de base para o contido da orde de execución.

2. O control do cumprimento da execución das obras e dos traballos ordenados corresponderá aos servizos técnicos municipais. Unha vez rematadas as actuacións ordenadas, os devanditos servizos solicitarán do obrigado unha copia do certificado final de obras coa acreditación de habilitación do técnico ou, en caso de non precisar proxecto técnico de obras, un certificado de idoneidade que se axustará no seu contido aos parámetros que fixe o impreso que para ese efecto aprobe o Concello de Santiago. Os devanditos documentos estarán asinados polo técnico competente responsable da súa correcta execución. A presentación destes documentos é imprescindible para que os servizos técnicos municipais procedan á inclusión do predio no rexistro de edificios regulado nesta ordenanza.

3. No caso de que non se executen as obras que foron ordenadas estarase ao disposto a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística de Galicia e na súa normativa de desenvolvemento en relación coas ordes de execución, multas coercitivas, execución subsidiaria e venda forzosa.

4. O informe de inspección técnica da edificación e a súa ficha técnica debidamente tramitada deberán ser conservados polos propietarios e transmitidos, en caso de alleamento por calquera título, aos seus novos titulares.

#### **Artigo 10.- Presentación da acta da inspección técnica.**

1. Unha vez realizada a inspección polo técnico competente e dentro do mes seguinte ao vencemento do prazo dun ano en que deba realizarse, o propietario do inmovible inspeccionado deberá presentar no Rexistro municipal, co correspondente impreso de presentación, dúas copias orixinais da acta da inspección técnica e do informe anexo no que se expresará claramente o resultado da inspección, sexa favorable ou desfavorable, incluíndose neste caso as medidas que se ditan para emendar as deficiencias.

2. Cando o informe de ITE cualifique o estado xeral do edificio como con deficiencias moi graves, o técnico que o emitiu debe presentalo coa maior brevidade tanto á propiedade como ao Concello de Santiago de Compostela, xunto co modelo homologado, para que se adopten as medidas de seguridade especificadas.

3. As ditas copias do certificado da inspección técnica e do informe anexo, en caso de estar conformado con suficiencia de tempo, e sen prexuízo do sinalado nos supostos de adopción de medidas urxentes, poderán ser presentadas con anterioridade á data máxima regulamentada.

4. A acta de inspección técnica de edificacións, subscrito polo técnico competente en cada caso e firmada polo propietario ou o seu representante, deberá axustarse ao modelo oficial aprobado polo Concello de Santiago, completándose, ademais, en soporte informático igualmente aprobado. A devandita acta achegarase un informe anexo, co contido mínimo indicado nos artigos 7 e 8. Na solicitude farase constar, cando o resultado da inspección resultase desfavorable, o compromiso da realización das obras necesarias para manter ou repoñer as condicións de seguridade e salubridade.

5. O procedemento de tramitación da inspección técnica de edificacións a que se refire esta ordenanza iniciarase mediante solicitude formulada de acordo co modelo normalizado que facilitará o Concello de Santiago, podendo obterse da web municipal, e presentarse en calquera dos rexistros

municipais habilitados, sen prexuízo do disposto no artigo 38 da Lei 30/1992, do 26 de decembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

6. Para a presentación das solicitudes cos seus documentos terase en conta a posibilidade de utilizar medios electrónicos, informáticos e telemáticos dos que dispoña o Concello de Santiago para relacionarse coa cidadanía, de acordo coas medidas que para ese efecto se establezan no marco da normativa vixente.

7. Se transcorrido un mes desde o final do prazo concedido para presentar a inspección técnica, o propietario non presentase a documentación solicitada, o Concello de Santiago requerirá aos propietarios para que a leven a efecto e, no seu caso, poderá realizar a inspección de acordo ao artigo 14 desta ordenanza.

### **Artigo 11.- Efectos da ITE.**

1. En todos aqueles casos en que o informe de inspección técnica de edificios estableza a necesidade de realización de obras, o propietario está obrigado a executalas para repoñer as condicións mínimas e comunicárselle a través de requirimento para que no prazo máximo de tres meses desde a presentación da ITE proceda, baixo a súa responsabilidade, a solicitar a correspondente licenza de obras municipal. A devandita solicitude de licenza acompañará a documentación necesaria (proxectos, estudos etc.). Con esta documentación deberán cumprirse os requisitos establecidos polo planeamento, pola lexislación urbanística así como pola lexislación sectorial que proceda para a obtención da licenza.

2. As obras débense iniciar e executar nos prazos sinalados no requirimento (no que se poderá optar motivadamente por prazos diferentes aos da ITE), coa advertencia de que, en caso de incumprimento se adoptarán as medidas subsidiarias e sancionadoras previstas na normativa urbanística de aplicación.

3. No suposto de edificios e construcións en situación urbanística de fóra de ordenación aplicarase o réxime de autorización de obras disposto na normativa urbanística que corresponda.

4. O Concello poderá requirir en calquera momento aos propietarios de edificios obrigados a realizar a ITE a presentación do libro do edificio, de ser preceptivo, e a última acta de inspección, así como o seu informe anexo.

**Artigo 12.- Esixencia da ITE para a obtención de licencias.**

1. Non se concederá ningún tipo de licenza municipal relativa a edificios para os que non se presentara o certificado ITE e a documentación complementaria, estando suxeitos a inspección obrigatoria, por razón de incumprimento dos prazos de realización.

2. Para os efectos do apartado anterior, é obrigatoria a presentación de copia do certificado ITE que acredite a súa realización xunto á solicitude de concesión de todo tipo de licenzas municipais en edificios do termo municipal de Santiago.

3. A través da planeamento o Concello poderá habilitar outros instrumentos (memoria de idoneidade técnica, estudos detallados etc.) para a realización formal da ITE en casos específicos, como edificios catalogados, e os requisitos que deben reunir os devanditos instrumentos para ser validados como ITE.

**Artigo 13.- Incumprimento da obriga de presentar a ITE ou de realizar as obras necesarias.**

1. Finalizado o prazo establecido nesta ordenanza, a falta de presentación da acta e informe resultantes da primeira ou sucesivas inspeccións considerarase como incumprimento do deber de conservación en canto á realización da ITE que está tipificado como infracción urbanística. Iso dará lugar a que o órgano competente, previa comunicación do servizo municipal responsable da ITE poida ordenar aos propietarios a súa práctica inmediata, outorgando un prazo dun mes para a súa realización, con apercibimento de execución subsidiaria.

2. No suposto en que a acta e o informe se presentasen sen axustarse ao contido establecido nesta ordenanza requirirase ao interesado por unha soa vez para que emende os defectos observados na documentación, de acordo co disposto no art. 71 da Lei 30/92, do 26 de novembro, de réxime

xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, segundo modificación da Lei 4/99, do 13 de xaneiro.

3. No entanto, aínda que se considere incumprida a obriga de realizar a ITE ao non emendar as carencias e/ou defectos da documentación presentada, se desta se deduce a existencia de danos que poidan implicar un risco para as persoas ou bens, estes poñeranse en coñecemento dos servizos municipais competentes na materia para que actúen na forma que proceda.

#### **Artigo 14.- Inspección subsidiaria.**

1. Finalizados os prazos establecidos nesta ordenanza, a falta de presentación da inspección técnica da primeira ou sucesivas inspeccións determinará o incumprimento polo propietario do deber de realizar a inspección técnica e dará lugar a que o servizo municipal competente en materia de urbanismo, sen prexuízo da imposición de multas coercitivas ou sancións que correspondan, poida practicar unha inspección subsidiaria, para o que se notificará á propiedade a identidade do técnico designado para realizala e o importe dos honorarios a percibir por este.

2. Para a realización destas inspeccións subsidiarias, o Concello poderá formalizar unha quenda con todos aqueles profesionais titulados e colexiados que sexan competentes, sendo a designación dos mesmos por orde rotatoria rigorosa da lista confeccionada.

3. O Concello, se así o considera oportuno, poderá substituír a quenda por convenios cos diferentes colexios profesionais competentes na materia.

### **TÍTULO SEGUNDO.**

#### **REXISTRO DE EDIFICIOS SUXEITOS Á ITE E RÉXIME SANCIONADOR**

##### **SECCIÓN 1ª. REXISTRO DE EDIFICIOS SUXEITOS Á ITE**

#### **Artigo 15.- Rexistro de edificios suxeitos a inspección técnica**

1. Para os efectos previstos nesta ordenanza constituirase un rexistro informatizado de edificios suxeitos a inspección técnica de edificacións no servizo municipal competente en materia de urbanismo, que será público e no que quedará constancia da data de presentación e do contido de cada unha das actas de inspección técnica e dos informes anexos que se presenten.

2. As copias acreditativas da presentación do primeiro e dos sucesivos informes de inspección técnica da edificación uniranse ao libro do edificio, ou na súa falta á documentación técnica deste, e deberán ser conservadas polos propietarios e transmitidas, en caso de alleamento por calquera título, aos seus novos titulares, consonte o previsto na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación e nas posteriores disposicións de desenvolvemento.

3. O rexistro de edificios recollerá de forma centralizada os seguintes datos referentes aos edificios e construcións:

3.1. Localización, características, inclusión no ámbito do conxunto histórico e nivel de protección se é o caso.

3.2. Data de construción ou, na súa falta, ano aproximado.

3.3. Inspeccións técnicas con resultado favorable.

3.4. Nos casos de resultado inicial desfavorable, sinalaranse a adopción de medidas urxentes e a data da súa realización, a descrición e data das obras que foron necesarias para manter ou repoñer as condicións de seguridade e salubridade, o grao de efectividade destas, así como cantos outros datos complementarios se consideren necesarios.

Realizadas as obras oportunas, consignarase o informe técnico e o certificado de final de obra visado polo colexio profesional ou, de non precisar proxecto técnico de obras, un certificado de idoneidade da inspección técnica que se axustará no seu contido aos parámetros que fixe o impreso que para ese efecto aprobe o Concello e estará asinado polo técnico competente responsable da súa correcta execución. A presentación dos devanditos documentos é imprescindible para que o servizo

municipal competente en materia de urbanismo proceda á anotación con resultado favorable da inspección técnica do edificio ou construción no rexistro de edificios suxeitos á ITE.

3.5. Os datos do rexistro serán públicos, con efectos estatísticos e informativos ao abeiro da normativa de protección de datos e do procedemento administrativo común. Os cidadáns poderán solicitar información sobre as inscricións contidas no devandito rexistro.

## **SECCIÓN SEGUNDA.- RÉXIME SANCIONADOR.**

### **Artigo 16.- Réxime sancionador.**

1. O incumprimento do propietario da súa obriga de presentar o primeiro ou sucesivos informes no tempo e na forma establecidos nesta ordenanza, así como das ordes de execución das obras resultantes da inspección técnica, constitúe, de acordo co artigo 217.4 da LOUGA, infracción urbanística leve, que será sancionada con multa de 300 a 6000 € tendo en conta o disposto no artigo 220 da LOUGA.

2. Consonte o preceptuado no artigo 223 da LOUGA, a potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido na lexislación do procedemento administrativo. O prazo para resolver o procedemento sancionador será de seis meses contado desde a data da súa iniciación. Transcorrido o prazo máximo para resolver sen que se ditase resolución, producirase a caducidade do procedemento. En caso de que a infracción non prescribise deberá iniciarse un novo procedemento sancionador.

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

### **Artigo 17.- Límite da sanción económica**

En ningún caso as infraccións por incumprimento do deber de realizar a inspección técnica ou non adoptar as medidas ou obras necesarias para repoñer as condicións mínimas de seguridade e salubridade poden supoñer un beneficio económico para os seus responsables. Cando a suma da



sanción impositiva e do custo das medidas de protección e restauración da legalidade resulte inferior ao importe do beneficio obtido, debe incrementarse a contía da multa ata alcanzar o importe máximo.

## **DISPOSICIÓNS TRANSITORIAS.**

### **Disposición transitoria única.**

Os informes ICE presentados por algúns propietarios de edificios da cidade histórica para o cumprimento das condicións esixidas para beneficiarse da convocatoria do Consorcio de Santiago de axudas ao mantemento das edificacións no ano 2009 serán considerados como válidos a efectos do cumprimento da presente ordenanza e serán rexistrados con ITE favorable no rexistro.

## **DISPOSICIÓNS ADICIONAIS.**

### **Disposición adicional única.**

Sen prexuízo do disposto no artigo 4, os edificios que sexan rematados ou rehabilitados integramente antes do 1 de xaneiro de 1972 deben presentar a primeira inspección técnica antes da finalización dos seguintes prazos:

Edificios declarados ben de interese cultural (BIC) e os catalogados con grao de protección integral ata o 31/12/2020.

Os restantes axustaranse aos prazos previstos na seguinte táboa:

Edificios anteriores a 1930	Ata o 31/12/2012
Edificios entre 1930 e 1945	Ata o 01/07/2013
Edificios entre 1946 e 1952	Ata o 31/12/2013
Edificios entre 1953 e 1958	Ata o 01/07/2014
Edificios entre 1959 e 1964	Ata o 31/12/2014
Edificios entre 1965 e 1967	Ata o 01/07/2015
Edificios entre 1968 e 1972	Ata o 31/12/2015

**DISPOSICIÓN FINAIS.**

**Disposición final única.**

Esta ordenanza entrará en vigor aos 15 días da súa publicación no Boletín Oficial da Provincia.