

**ADMINISTRACIÓN LOCAL**  
**MUNICIPAL**  
**PONTEVEDRA**

**Ordenanzas e Regulamentos**

*APROBACIÓN DEFINITIVA DA MODIFICACIÓN DA ORDENANZA MUNICIPAL  
REGULADORA DO INFORME DE AVALIACIÓN DOS EDIFICIOS DO CONCELLO*

*EXPEDIENTE:* Modificación da Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello.

*TRÁMITE:* Anuncio elevación a definitivo do acordo de aprobación inicial.

O Pleno do Concello de Pontevedra, na sesión de 07.04.2017, aprobou inicialmente a modificación da Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello.

No Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra nº 78, de data 24.04.2017, publicouse anuncio de exposición ao público, non presentándose reclamacións durante o prazo conferido ao efecto, polo que se entende elevada a definitiva a aprobación inicial, tal e como se sinalaba no anuncio previo de exposición pública. Isto de conformidade co previsto no art. 49 da Lei 7/1985, de 2 de abril.

Polo tanto, e segundo o art. 70.2 da referida Lei 7/1985, procédese á publicación do texto íntegro da modificación da ordenanza definitivamente aprobada para a súa entrada en vigor, o que se producirá unha vez transcorrido o prazo previsto polo art. 65.2 da mesma lei.

Así mesmo o texto íntegro da modificación publicarase no apartado “normativa municipal” do menú “transparencia” da sede electrónica do Concello de Pontevedra (sede.pontevedra.gal), de conformidade co establecido no artigo 7 da Lei 19/2013, en relación ao artigo 5.4 da mesma.

O texto íntegro da modificación aprobada é do teor literal seguinte:

**1ª MODIFICACIÓN DA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DO INFORME  
DE AVALIACIÓN DOS EDIFICIOS DO CONCELLO DE PONTEVEDRA**

*Parte expositiva*

O Real Decreto Legislativo 8/2011 de 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 simplificación administrativa, regulaba a nivel estatal os requisitos esenciais da inspección técnica de edificios.



Mércores, 19 de xullo de 2017

Núm. 138

Con posterioridade, a Lei 8/2013, de 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana (LRRRU), estableceu unha regulación básica do informe de avaliación dos edificios coa finalidade de superar as insuficiencias contidas ao respecto polo RDL 8/2011, derogando os preceptos deste último.

O Pleno do Concello de Pontevedra, en data 23/03/2015, aprobou a Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios, publicada no Boletín Oficial da Provincia núm. 66 do 9/04/2015, desenvolvendo, entre outros, os mandatos da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG), e da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, que amplía e completa a avaliación do estado de conservación dos edificios, de xeito que o informe de avaliación abranga tamén a verificación do cumprimento das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación, así coma o grao de eficiencia enerxética dos mesmos.

Tal e como se reflicte na amentada ordenanza, a Corporación local está habilitada para pautar, a través dunha ordenanza, o xeito de materializar o deber de carácter instrumental, de someter as edificacións ao informe de avaliación e posteriormente acreditarlo ante o concello. Asemade, ven obrigada a exercitar as potestades administrativas correspondentes á súa obriga de velar polo cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación que se desenvolven pola devandita norma municipal.

Logo da entrada en vigor da Ordenanza, o Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, derroga expresamente a regulación sobre a avaliación de edificios contida na amentada Lei 8/2013, que pasa a recollese na actualidade neste último Texto refundido. O mesmo sucede ao respecto da regulación contida na LOUG, derogada trala entrada en vigor da nova Lei do solo de Galicia, Lei 2/2016, do 10 de febreiro, publicada no DOG núm. 34 do 19/02/2016, sen que conste, a día de hoxe, regulación propia sobre a materia a nivel galego sobre os amentados informes.

Así as cousas, ditase a Sentenza 5/2016, de 21 de xaneiro, do Tribunal Constitucional (BOE núm. 45, do 22 de febreiro do 2016) pola que se declara a inconstitucionalidade e nulidade dos artigos 21 e 22, da disposición adicional terceira e das disposicións transitorias primeira e segunda do RD Legislativo 8/2011.

Os devanditos preceptos que regulaban a inspección técnica de edificios, foron declarados inconstitucionais por entender que se produce unha invasión das competencias autonómicas en materia de urbanismo e vivenda.

Lémbrese que noutro pronunciamento (STC 31/2010, de 28 de xuño), o Tribunal Constitucional ten declarado tamén que “a interposición dun recurso de inconstitucionalidade contra determinadas normas legais non deriva a obriga de impugnar tamén cantas normas posteriores garden con aquelas algunha identidade material”.



Mércores, 19 de xullo de 2017

Núm. 138

Por mor do referido pronunciamento, fíxose preciso coñecer a situación na que queda e como afecta a amentada sentenza do Tribunal Constitucional e a derogación da LOUG á Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello de Pontevedra.

En concreto, solicitouse opinión da Asesoría Xurídica Municipal dos efectos da referida Sentenza verbo da vixencia e esixibilidade tanto do pautado na ordenanza coma dos mecanismos reactivos que nela se conteñen no eido sancionador ou de execución subsidiaria como reaccións diante dos supostos de incumprimento do regulado, con ponderación das competencias municipais exercidas (en materias tales como a disciplina urbanística, a protección e xestión do patrimonio histórico, a promoción e xestión da vivenda de protección pública ou a conservación e rehabilitación da edificación) e o alcance da potestade regulamentaria da que dispón o Concello, en conxunción do disposto nos artigos 4 e 25.2.a) -en relación cos artigos 2 e 7- da Lei 7/1985, de bases do réxime local e art. 6.1 a) da Lei 5/1997, do 22 de xullo de administración local de Galicia.

É dicir, preguntábase á asesoría sobre a habilitación legal do Concello para poder desenvolver, por medio dunha ordenanza, o deber de conservación dos inmobles pautado na lexislación estatal sobre o solo e rehabilitación urbana e no ordenamento xurídico galego en materia urbanística e de vivenda, ante a ausencia de regulación específica dos IAEd, no ordenamento xurídico estatal e galego.

O 30/12/2016 emítase fundado e exhaustivo informe pola Dirección da Asesoría Xurídica Municipal que conclúe a necesidade de depuración da Ordenanza analizada mediante acordo do Pleno da Corporación, axustándose ás competencias propias deste Concello en materia urbanística, do que se dará así mesmo, a pertinente publicidade propia das normas das disposicións de carácter xeral.

Así as cousas, cómpre depurar, para a debida seguridade xurídica e para xeral coñecemento, a situación na que queda e como afecta a Sentenza 5/2016, de 21 de xaneiro, do Tribunal Constitucional, á Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello de Pontevedra, aprobada, entre outras, en desenvolvemento da LRRRU, -cuxos preceptos sobre a materia gardan en parte identidade material cos que foron declarados inconstitucionais e nulos pola amentada Sentenza do Tribunal Constitucional- e da LOUG -derogada expresamente-, para concretar irrefutablemente a decisión de manter ou non a súa vixencia así coma os efectos da Sentenza verbo da vixencia e esixibilidade tanto do establecido na ordenanza coma dos mecanismos reactivos que nela se conteñen no eido sancionador ou de execución subsidiaria para os supostos de incumprimento do regulado.

Por outra banda, a experiencia acumulada no tempo de tramitación, xunto co alcance do pronunciamento do Tribunal Constitucional que pode afectar ao calendario que hoxe se recolle na Disposición Transitoria 2ª do TRLSRU, fai precisa a introdución dunha modificación no propio calendario para a realización do informe de avaliación de edificios previsto na Ordenanza, que permita prorrogar e ampliar os prazos de xeito que non se produzan colapsos nos servizos e oficinas tramitadoras, dando validez aos informes xa achegados, a expensas do que remate regulando o Parlamento e/ou o Goberno Galego.



Mércores, 19 de xullo de 2017

Núm. 138

*Propostas modificativas*

*Primeira.—Modificación do artigo 1.1 e 1.6—Obxecto, alcance, fundamento e marco xurídico*

As alíneas 1 e 6 do artigo 1 quedarán redactadas do seguinte xeito:

1.—A presente ordenanza apróbase para regular o deber de inspección técnica periódica das edificacións que determine o seu estado de conservación, o cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade universal e, potestativamente, o grao de eficiencia enerxética, o que se reflectirá no informe de avaliación dos edificios.

6.—A obtención do informe de avaliación de edificios en sentido favorable, determinará a xustificación da obriga formal das persoas titulares da propiedade inmobiliaria de acreditar o cumprimento do deber legal de conservación das edificacións, e de que estas reúnan os requisitos básicos de seguridade, habitabilidade ou funcionalidade e de uso esixibles así coma a adecuación dos inmobles ás condicións legalmente determinadas. Asemade o IAEd favorable acreditará o cumprimento dos requisitos básicos legalmente esixibles en materia de accesibilidade e a execución dos axustes razoables para dar cumprimento ao determinado na Lei 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa á Convención internacional sobre dereitos das persoas con discapacidade.

*Segunda.—Modificación do artigo 2.—Condicións a verificar no informe de avaliación dos edificios*

Quedarán redactado do seguinte xeito:

O informe de avaliación dos edificios constatará:

a) A avaliación do estado de conservación dos edificios que deberá observar os requisitos básicos de seguridade e habitabilidade que se determinan na lexislación vixente en materia de ordenación da edificación e o mantemento das condicións seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais, e condicións de protección ou de seguridade en caso de incendios, así como as de salubridade, funcionalidade e ornato na que deben manterse as edificacións en función do seu uso.

b) A avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade, con indicación expresa da posibilidade de realizar axustes razoables na edificación para satisfacelas.

c) Ademais, de xeito voluntario e non preceptivo, poderá incorporar a certificación de eficiencia enerxética para as edificacións con tipoloxía residencial de vivenda colectiva, co contido e mediante o procedemento establecido pola normativa vixente.

O contido da información sobre o comportamento enerxético do edificio servirá para acceder ás medidas de fomento da eficiencia enerxética das edificacións, e para cumprir os requisitos establecidos para o alugueiro ou venda das vivendas que integran o edificio, sen que, en ningún caso, poida ter efectos para o resultado, favorable ou desfavorable, da inspección.



Mércores, 19 de xullo de 2017

Núm. 138

*Terceira.—Modificación do artigo 6.4*

Quedarán redactado do seguinte xeito:

4.—Na elaboración da certificación de eficiencia enerxética dos edificios, que poderá formar parte do IAEd, o/a técnico/a competente, segundo a capacitación prevista no Real decreto 235/2013, do 5 de abril, ou norma que no futuro o substitúa, poderá contar coa colaboración de técnicos/as axudantes do proceso de certificación enerxética de edificios, que se definen na normativa reguladora do correspondente procedemento básico, tanto para a toma de datos, o emprego de ferramentas e programas informáticos recoñecidos para a cualificación enerxética ou definición de medidas de mellora da eficiencia enerxética, como para xestionar os trámites administrativos e a documentación relacionada cos procesos de inspección e certificación enerxética.

*Cuarta.—Modificación do artigo 7.1*

Quedarán redactado do seguinte xeito:

1.—Defínese como inspección técnica, aos efectos da presente ordenanza, a acción de examinar unha edificación ou construción e verificar o axeitado estado de conservación, accesibilidade e, potestativamente, a eficiencia enerxética, por parte de técnico/a competente que teña o encargo de elaborar un informe de avaliación dos edificios e que atinxirá aos parámetros sinalados no artigo 2 desta ordenanza.

*Quinta.—Modificación do artigo 11.1*

Quedarán redactado do seguinte xeito:

1.—Cando a inspección técnica teña por obxecto un edificio de tipoloxía residencial colectiva, entendendo por tal aquel que conteña máis dunha vivenda, sen prexuízo de que poida conter, de xeito simultáneo, outros usos distintos do residencial, ou por asimilación, aqueles destinados a seren ocupados ou habitados por un grupo de persoas que, sen constituír núcleo familiar, compartan servizos e se sometan a un réxime común, tales como hoteis e residencias-, o IAEd poderá incluír a certificación da eficiencia enerxética do edificio, nos termos establecidos na normativa que a regula, reflectida no epígrafe normalizado “Parte III: certificado de eficiencia enerxética”.

*Sexta.—Modificación do artigo 12.9*

Quedarán redactado do seguinte xeito:

9.—O Concello de Pontevedra poderá ordenar aos propietarios das edificacións a realización e presentación do informe de avaliación de edificios, con independencia dos prazos xerais da ordenanza e aínda que non estivesen obrigadas por esta, no suposto de que se constate polos servizos técnicos municipais, de oficio ou por instancia de parte, un deficiente estado de conservación do edificio. Neste caso, o requirimento deberá ser motivado, con expresión do



prazo outorgado para o cumprimento da obriga en función da urxencia e gravidade do estado de conservación, sen que poida superar os dous meses. De non efectuarse a inspección técnica requirida, poderá levarse a cabo, previo apercebimento, unha inspección subsidiaria, por conta dos suxeitos obrigados e demais medidas previstas na lexislación urbanística de aplicación.

*Sétima.—Modificación do Artigo 16.1 e 16.2*

Quedarán redactados co seguinte teor literal:

1.—A falta de presentación do informe resultante da primeira ou sucesivas inspeccións, nos prazos e no xeito establecidos nesta ordenanza, considerarase como un incumprimento do deber de realizar e documentar o informe de avaliación de edificios e habilitará ao Concello para realizar a inspección e posterior informe, de oficio, a custa dos obrigados.

2.—Unha vez acreditada a non realización e presentación en tempo e forma do IAEd, o servizo de disciplina urbanística competente ordenará a súa práctica inmediata, outorgando a tal efecto un prazo de dous meses, con apercebimento no mesmo acto da súa execución subsidiaria pola administración, por conta dos obrigados e sen prexuízo da advertencia do inicio do procedemento sancionador, a que haxa lugar, para o caso de incumprimento da orde de execución, consonte ao determinado na lexislación urbanística en vigor.

*Oitava.—Modificación do artigo 19.—Réxime sancionador*

Quedará redactado do seguinte xeito:

1.—O incumprimento pola propiedade da obriga de presentación do primeiro e sucesivos informes no tempo e na forma establecidos nesta ordenanza, habilitará ao Concello a ordenar a súa execución.

2.—Os incumprimentos das ordes de execución de realización dos Informes de avaliación e/ou das obras resultantes da inspección técnica, tipifícanse como infracción urbanística leve, consonte ao determinado na lexislación urbanística vixente e serán sancionada con multa de 300 a 6.000 euros, sen prexuízo da posibilidade de execución subsidiaria pola conta da persoa obrigada.

3.—En ningún caso a infracción urbanística cometida polo incumprimento da orde de realización do informe de avaliación de edificios ou a non execución das obras necesarias para a reposición das condicións necesarias para o cumprimento do deber de conservación, pautado na presente ordenanza, poderá supor un beneficio económico para o infractor. Cando a suma da sanción impositiva e o custo das obras e medidas de restauración da legalidade non executadas resulte inferior ao beneficio económico, a sanción incrementarase ata acadar o montante da referida suma.





Mércores, 19 de xullo de 2017

Núm. 138

*Novena.—Modificación da Disposición adicional primeira.—Prazos e calendario do primeiro IAEd*

1.—Os prazos máximos xerais para realizar e documentar o primeiro informe de avaliación de edificios regulado na presente ordenanza, para todas as edificacións e construcións que estivesen totalmente rematadas ou rehabilitadas integramente antes do 28 de xuño de 1963, quedan fixados do xeito que se indica a continuación, sen prexuízo do pautado no artigo 12 desta ordenanza e das posibilidades do Concello de requirir anticipada e motivadamente o IAEd:

Edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva, con antigüidade anterior ao 31 decembro 1943	Ata o 31/12/2015
Edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva anteriores ao 31 decembro 1953	Ata o 30/09/2018
Edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva anteriores ao 28 de xuño do 1963	Ata o 30/12/2019
Edificios/construcións declarados BIC, catalogados ou inventariados.	Edificacións e construcións anteriores a 1900: Ata o 31/12/2015
	Edificacións e construcións anteriores a 1925: Ata o 30/09/2018
	Edificacións e construcións anteriores a 1950: Ata o 30/12/2019
	Resto de edificacións catalogadas, incluídas as rehabilitadas integralmente ou obxecto de obras de reestruturación total, con posterioridade ao 1990: Ata o 30/12/2020
Edificacións e construcións non catalogadas e con uso e tipoloxía diferente a residencial de vivenda colectiva, construídas antes do 28 de xuño do 1963	Ata o 31/12/2021

2.—O resto de edificios e construcións, de todas as tipoloxías e usos, que teñan cumprido cincuenta anos, trala entrada en vigor desta modificación da ordenanza, deberán achegar o IAEd no prazo máximo de 5 anos a contar dende a data que acaden os referidos cincuenta anos.

3.—Unha vez presentado o primeiro informe de avaliación, a preceptiva renovación efectuarase conforme ao réxime xeral previsto nesta ordenanza.

4.—Dado que os prazos fixados nesta disposición son prazos máximos de presentación, de ser aprobada e entrar en vigor calquera disposición normativa, de rango superior ou de administración competente, que atinxa ao calendario fixado nesta disposición adicional, con redución dos prazos de presentación en función da data de construción ou tipoloxía, os novos prazos ou calendario serán inmediatamente aplicables con independencia do que se sinala nesta disposición adicional, facultándose expresamente á Xunta de Goberno Local para a súa adaptación ao novo calendario, mediante acordo que será publicado no BOP e Sede electrónica para ser executivo.

**ANEXO****PARTE III: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERXÉTICA**

Cando o presente informe teña por obxecto un edificio de tipoloxía residencial colectiva (entendendo por tal aquel que conteña máis de unha vivenda, sen prexuízo de que poida conter, de maneira simultánea, outros usos distintos do residencial, -con carácter asimilado enténdese



Mércores, 19 de xullo de 2017

Núm. 138

incluídos nesta tipoloxía os hotéis e residencias-) poderá xuntarse como Parte III deste informe o Certificado de Eficiencia Enerxética do Edificio, co contido e mediante o procedemento establecido para o mesmo pola normativa vixente.

*RECURSOS PROCEDENTES:*

Contra este acordo poderá interporse recurso contencioso-administrativo ante a Sala do contencioso-administrativo do T.S.X. de Galicia, no prazo de 2 meses a contar desde o día seguinte ó da súa publicación (arts 10 e 46 da Lei 29/1998). Isto sen prexuízo de interpor calquera outro recurso que se entenda máis procedente e sexa conforme a Dereito.

O que se fai público en exercicio das funcións conferidas a esta secretaría polo artigo 122.5.d) da Lei 7/1985, e 47 e) do Regulamento Orgánico Municipal do Pleno e das súas Comisións.

Pontevedra, ao día da sinatura

O Secretario Xeral do Pleno.

