

ADMINISTRACIÓN LOCAL**MUNICIPAL****PONTEVEDRA****Ordenanzas e Regulamentos***2ª MODIFICACIÓN DA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DO INFORME DE
AVALIACIÓN DOS EDIFICIOS DO CONCELLO*

EXPEDIENTE	2ª 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 ordinaria de 18.07.2022, aprobou inicialmente a modificación da Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello.

No Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra nº 142, de data 27.07.2022, 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:

**“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.



Luns, 26 de setembro de 2022

Núm. 184

Con posterioridade, a Lei 8/2013, de 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas (LRRRU) estableceu unha regulación básica do informe de avaliación dos edificios, coa finalidade de superar as insuficiencias contidas ao respecto no 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 destes.

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 regularse na actualidade a nivel estatal 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 se ditase regulación propia sobre a materia, a nivel galego, ata varios anos despois.

Así as cousas, dítase 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”.

Por mor do referido pronunciamento fíxose preciso coñecer, para a debida seguridade xurídica e para xeral coñecemento, a situación na que quedaba e como afectaba a amentada sentenza do Tribunal Constitucional á Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello de Pontevedra, aprobada, entre outras, en desenvolvemento da LRRRU,



Luns, 26 de setembro de 2022

Núm. 184

-cuxos preceptos sobre a materia gardan, en parte, identidade material cos que foron declarados inconstitucionais e nulos- e da LOUG -derrogada expresamente-.

En concreto, solicitouse a opinión da Asesoría Xurídica municipal en relación cos efectos da referida Sentenza verbo da vixencia e exixencia 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 co disposto nos artigos 4 e 25.2.a) -en relación cos artigos 2 e 7- da Lei 7/1985, de bases do réxime local (LRBRL) e art. 6.1 a) da Lei 5/1997, do 22 de xullo, de administración local de Galicia.

A consulta á Asesoría Xurídica versaba sobre a potestade 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 de Galicia, ante a ausencia de regulación específica dos IAEd no ordenamento xurídico estatal e galego.

Simultaneamente elevouse consulta á Consellería competente da Xunta de Galicia para que informase en relación ás previsións que sobre a regulación da IAEd manexa a administración autonómica competente, sen que se recibise resposta.

O 30/12/2016 emitíase un completo informe pola Dirección da Asesoría Xurídica municipal, no que se concluía a necesidade de depuración da Ordenanza 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 disposicións de carácter xeral.

Con ese alicerce procedeuse a tramitar e aprobar, por acordo plenario do 7/04/2017, a primeira modificación da Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello de Pontevedra, publicada no Boletín Oficial da Provincia núm. 138, do 19/07/2017.

Con posterioridade, a sentenza do Tribunal Constitucional 143/2017, do 14/12/2017, declarou a inconstitucionalidade e nulidade das alíneas segunda, terceira, cuarta, quinta e sexta do artigo 4, o artigo 6, a disposición transitoria primeira e a disposición final decimo oitava da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas; e, en consecuencia e por extensión, das alíneas segunda, terceira, cuarta, quinta e sexta do artigo 29, o artigo 30, a disposición transitoria segunda e a disposición final primeira do Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, que pautaban a regulación, a nivel estatal, dos Informes de Avaliación de Edificios.



Luns, 26 de setembro de 2022

Núm. 184

Na actualidade, a regulación do informe de avaliación de edificios ven contida na Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e rexeneración e renovación urbanas de Galicia (LRRR), que contén a regulación propia sobre a materia a nivel galego dos amentados informes, no seu capítulo II do título preliminar.

Para o desenvolvemento das amentadas previsións legais, o 20/05/2021 entrou en vigor o Decreto 61/2021, do 8 de abril, polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios (DIAE) (DOG núm 73, do 20/04/2021). Este decreto ten por obxecto regular o informe de avaliación dos edificios (IAEd) e crear o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios (REGIAE).

Por mor da entrada en vigor destas normas xurídicas faise precisa unha nova modificación da ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello de Pontevedra, co obxectivo de adaptala a estes trocos normativos e garantir unha maior seguridade xurídica na súa aplicación. Lémbrese a estes efectos que a disposición derradeira primeira da ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios dispón que a entrada en vigor de normas de rango superior a esta ordenanza, que atinxan ás materias nela reguladas, determinará a súa automática aplicación, sen prexuízo da ulterior modificación ou adaptación desta ordenanza, se for necesario, como neste suposto.

Só uns meses despois da súa aprobación iniciouse a tramitación dunha primeira modificación do DIAE, cuxas previsións se teñen en conta logo da efectiva aprobación e vixencia do Decreto 34/2022, do 10 de marzo, polo que se modifica a disposición transitoria primeira do DIAE.

Propostas modificativas

Primeira.- Modificación do artigo 1.1-Obxecto, alcance, fundamento e marco xurídico

Para adaptarse aos artigos 7.1 e 10 do DIAE, a alínea 1 do artigo 1 da ordenanza quedará redactado 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, para os edificios de uso residencial de vivenda colectiva, o grao de eficiencia enerxética, o que se reflectirá no informe de avaliación dos edificios”.

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

Para adaptarse aos artigos 7.1 e 10 do Decreto IAEd, quedará redactado do seguinte xeito:

“O informe de avaliación dos edificios será elaborado segundo o modelo e co contido determinado na normativa autonómica vixente, a través da correspondente aplicación informática e constatará:

Pode verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:
<https://sede.depo.gal>
Código seguro de verificación:4TFF5RP37S14NBYB



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 de 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.

c) A certificación de eficiencia enerxética para os edificios con uso o 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 estará referido exclusivamente ao uso residencial, aínda que no edificio coexistan outros usos; indicará a súa cualificación global e a cualificación parcial de consumo de enerxía primaria 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.

Para os restantes edificios sometidos ao informe de avaliación por esta Ordenanza, diferentes aos de uso o tipoloxía residencial de vivenda colectiva, a certificación de eficiencia enerxética será voluntaria e non preceptiva”.

Terceira.- Modificación do artigo 3 1 b) e 2 e supresión da alínea d) do artigo 3.1

Para adaptarse ao establecido no artigo 2 do DIAE, suprímese a letra d) do artigo 3.1 e modifícase o epígrafe 1. b) e 2 que quedarán redactados do seguinte xeito:

“1.- (...) b) Edificacións que posúan, a 20 de maio de 2021, unha antigüidade superior a 50 anos, contados dende a súa construción ou rehabilitación equivalente (...).

d) Elimínase.

2.- Quedan exceptuadas da obriga de sometemento ao informe de avaliación de edificios regulado pola presente ordenanza as edificacións declaradas, por resolución firme, en situación de ruína”.

Cuarta.- Modificación do artigo 7.1

Para adaptarse ao contido dos artigos 7.1 e 10 do DIAE, quedará 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 tamén, nos edificios de uso residencial de vivenda colectiva, o seu grao de eficiencia enerxética por parte de persoal técnico 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 8.- Contido e documentación do informe de avaliación de edificios: A ficha técnica da edificación

Para adaptarse ao contido do artigo 6 da LRRRG e 7 do DIAE, ademais de modificar o seu epígrafe, quedará redactado do seguinte xeito:

“Artigo 8 Contido e documentación do informe de avaliación de edificios

1.- O informe de avaliación de edificios incluíra a identificación e datos xerais da edificación; situación xurídica, urbanística, arquitectónica, datos da propiedade e réxime de ocupación; datos do persoal técnico competente que subscribe o informe e demais contido e determinacións preceptivas sobre o estado de conservación; condicións básicas de accesibilidade e, de ser o caso, certificación enerxética que se establecen no artigo 7 e seguintes do DIAE ou norma que no futuro o substitúa e será cumprimentado a través da correspondente aplicación informática, no modelo normalizado.

2.- A identificación e descrición detallada do edificio incluíra a referencia ou referencias catastrais e a súa identificación rexistral a través do Código rexistral único (CRU).

3.- Achegárase ao informe un plano de situación, reportaxe fotográfica e demais documentación complementaria que sexa preceptiva, segundo o modelo normalizado de IAEd vixente así como a potestativa que permita a correspondente aplicación”.

Sexta.- Modificación do artigo 9.- Contido e documentación do Informe de avaliación de edificios: estado de conservación

Para adaptarse ao contido do art. 6 da LRRRG e 7, 8, 11 e 13.4 do Decreto IAEd, o artigo 9 quedará redactado do seguinte xeito:

“Artigo 9.- Contido e documentación do Informe de avaliación de edificios: estado de conservación

Para a avaliación do estado de conservación da edificación, o informe consignará o resultado da inspección no modelo normalizado de informe e co contido que se determina na normativa vixente nesta Comunidade autónoma e será cumprimentado a través da correspondente aplicación informática, no epígrafe denominado “Parte I: Estado de conservación”.

O IAEd redactarase obrigatoriamente no modelo normalizado e deberá conter, debidamente cubertos, os epígrafes relativos aos datos xerais da inspección, documentación dispoñible sobre as instalacións comúns do edificio, deficiencias detectadas, valoración final do estado de conservación do edificio, proposta de declaración de ruína así coma a existencia de perigo ou risco inminente para a seguridade.

Nos edificios catalogados ou declarados bens de interese cultural (BIC), o informe avaliará o estado de conservación dos elementos merecentes de protección cultural, consonte ás determinacións do catálogo, declaración de BIC ou normas que determinen a súa protección.



Luns, 26 de setembro de 2022

Núm. 184

En todo caso, para a elaboración do informe páutanse as seguintes determinacións:

1.- Nos supostos de vivendas colectivas, o informe de avaliación referirase á totalidade do edificio ou complexo inmobiliario, sen prexuízo de que a súa eficacia abranga a todos e cada un dos locais e vivendas existentes.

O Concello poderá non admitir a trámite o informe por incompleto nos supostos en que o persoal técnico avaliador non puidese acceder á totalidade das vivendas ou locais, sempre que tal imposibilidade supoña unha limitación ao contido do informe ou condicione a súa eficacia ou validez para o conxunto do edificio.

2.- Incluírase no informe a relación dos medios empregados e das probas accesorias, ensaios e estudos que se realicen trala visita de inspección e con anterioridade á emisión deste, tales como apertura de calas, catas, colocación de testemuñas, probas de carga, desmontaxes de falsos teitos, etc. que resulten necesarias para o coñecemento suficiente do estado de conservación, por albiscarse indicios de posibles danos e/ou resultar necesarias para a determinación do sentido favorable ou desfavorable do IAEd. A entidade do medio accesorio a empregar poderá mesmo requirir da presentación dunha comunicación previa ou solicitude de licenza urbanística para a súa execución.

3.- Indicaranse as medidas de seguridade provisionais, inmediatas e urxentes que, de ser o caso sexa necesario adoptar por existir situación de perigo inminente para os ocupantes da edificación ou as lindeiras, con expresión da data límite de actuación, así como xustificación técnica documentada da non admisión de demora nas provisionalísimas xa adoptadas, por seren necesarias para evitar un perigo inminente para os ocupantes ou as persoas que transiten polas vías ou espazos públicos.

Estas últimas, cuxa execución habilítase de xeito excepcional e ordénanse xenérica e limitadamente por esta ordenanza, observarán o principio de mínima intervención, serán por conta da propiedade e poderán consistir na desmonte e retirada de elementos puntuais deteriorados de fachada, cuberta e carpinterías, apuntalamientos puntuais, esteamentos, valados e outras análogas; sempre baixo dirección técnica competente e con inmediata comunicación ao Concello, ao que se achegará informe técnico xustificativo suscrito polo persoal técnico competente que as estea dirixindo, que deberá documentar o seu remate no IAEd.

En ningún caso poderán realizarse, ao abeiro deste procedemento, obras, medidas ou traballos que supoñan a demolición total ou parcial da edificación ou construción, a alteración de elementos protexidos nin afectar ó réxime de ocupación do inmovible.

4.- Reflectirase o grao de realización e efectividade das medidas indicadas e das recomendacións efectuadas nos informes emitidos en anteriores inspeccións, tanto favorables como desfavorables, no caso da segunda e sucesivas inspeccións.

Deberase plasmar no IAEd o resultado das obras e traballos de conservación requiridos para a emenda das deficiencias, executados pola persoa obrigada, con acreditación da súa efectiva realización, así como o grao de materialización das recomendacións expresadas.



Luns, 26 de setembro de 2022

Núm. 184

5.- Trala inspección técnica, o informe deberá consignar o resultado desta, con indicación inequívoca de que o edificio reúne as condicións básicas de conservación requiridas pola presente ordenanza, con referencia expresa ao cumprimento dos parámetros esixibles en materia de seguridade, estabilidade, estanqueidade, consolidación estrutural e verificación particular dos seguintes aspectos:

a) Estado da estrutura e cimentación que verifique a seguridade e estabilidade dos alicerces, soportes, vigas, forxados, muros de carga, escaleiras, estrutura da cuberta e demais elementos estruturais.

b) Estado das fachadas interiores, exteriores, paramentos e medianeiras e dos elementos externos da cuberta, con referencia especial á seguridade e estabilidade dos elementos exteriores susceptibles de desprenderse encol da vía pública, con perigo para persoas e bens, tales coma chemineas, beirís, varandas, galerías, balcóns, petos de terrazas, falsos teitos, cornixas, chapados ou aplacados, gárgolas, canles, ménsulas, impostas, escudos e outros elementos ornamentais ou de acabado ou aqueles paramentos cuxo estado poida afectar ao illamento e á protección contra incendios.

c) Estado de conservación de cubertas e azoteas, analizando a estanquidade e o estado de impermeabilización de teitos, azoteas, paramentos e carpinterías exteriores.

d) Estado das instalacións que requiran, consonte coa súa normativa aplicable, unha inspección técnica específica, tales como ascensores, instalacións eléctricas ou instalacións térmicas dos edificios.

O persoal técnico informante limitarase a requirir ás persoas usuarias, propietarias ou administradoras, a presentación da correspondente documentación obrigatoria, como contratos de mantemento, os informes ou outros documentos que acrediten o cumprimento das exixencias propias de cada instalación. De non se achegar a documentación requirida tal circunstancia farase constar no informe e, no resto das instalacións, o persoal técnico informante limitarase a determinar o seu estado de conservación e se cumpre coa súa función.

En calquera dos casos, se o técnico informante apreciase que o estado ou características dalgunha das instalacións pode poñer en risco a seguridade das persoas usuarias ou do edificio deberá indicalo no IAEd.

e) Estado dos elementos merecentes de protección cultural en edificios catalogados ou declarados BIC.

No caso de edificios catalogados ou declarados bens de interese cultural, no IAEd deberase cubrir a parte específica a estes efectos, na que se deba indicar a data de inclusión no catálogo ou a data da declaración, segundo o que corresponda, así como a listaxe e a avaliación do estado de conservación dos elementos merecentes de protección cultural, de acordo coas determinacións do catálogo, coa declaración do ben como de interese cultural ou coas normas que determinen a súa protección.



6.- O IAEd será desfavorable no caso de existencia dalgunha deficiencia grave ou moi grave. Nos demais casos, o IAEd será favorable con independencia de que nel se poidan recomendar os prazos para a realización de obras para corrixir as deficiencias leves que se sinalen.

Se do resultado da inspección técnica resultase que a edificación non acada as condicións básicas citadas anteriormente, o informe deberá expresar claramente o resultado desfavorable e incluírá, amais do sinalado nos puntos anteriores deste artigo, a descrición, localización, as posibles causas e a avaliación dos estragos e deficiencias de conservación apreciadas que, sen representar un perigo para a estabilidade do edificio nin un risco para a seguridade de moradores ou viandantes, se cualifiquen de graves e deban emendarse nos prazos de inicio e de execución que o propio informe estime para a realización das obras ou das medidas indicadas neste.

6.1.- Consignaranse as deficiencias graves, para os efectos da normalización de información para o seu procesamento estatístico e demais efectos.

6.2.- Nos informes de avaliación desfavorables reflectiranse as seguintes descricións:

a) Descrición, localización e extensión dos danos e/ou deficiencias a emendar, con indicación do seu carácter de afección puntual, parcial ou xeneralizada.

Segundo o resultado da inspección, as deficiencias cualificaranse como:

- **Deficiencias moi graves:** As producidas pola falta de mantemento ou conservación do inmovible que, pola súa importancia, afecten gravemente á estabilidade do edificio ou das súas partes e/ou representen un perigo inmediato para a seguridade de persoas ou bens.
- **Deficiencias graves:** As producidas pola falta de mantemento ou conservación do inmovible que, pola súa importancia, afecten gravemente ao edificio ou parte deste por mor do deterioro apreciado, aínda sen chegar a representar un perigo inmediato para a seguridade de persoas ou bens. Diferenciarase entre:
 - **Deficiencias na cimentación:** nas que se indicará se o edificio, construción ou parte deste, sofre danos, estragos ou deterioracións que atinxan á cimentación e alicerces.
 - **Deficiencias en estrutura:** as que atinxan á seguridade, estabilidade e consolidación estruturais; nas que se indicará se o edificio, construción ou parte deste sofren danos, estragos ou deterioracións que atinxan a soportes, vigas, forxados, muros de carga e demais elementos estruturais que poidan comprometer a súa resistencia mecánica e/ou a estabilidade do edificio ou construción.
 - **Deficiencias en cerramentos verticais:** as referidas á seguridade das fachadas interiores, exteriores, paramentos e medianeiras e, en especial, danos ou eivas nos elementos susceptibles de desprendemento sobre o espazo público ou as zonas interiores da edificación, con especial atención a chemineas, beirís, varandas, cornixas, aplacados, material de cuberta, etc.



- **Deficiencias en azoteas e cubertas:** deficiencias graves por falta de impermeabilidade e estanquidade fronte á auga e ás inclemencias meteorolóxicas, con indicación dos danos e estragos en cubertas, terrazas, paramentos e carpintería exterior.
- **Deficiencias en instalacións do edificio:** As que atinxan á seguridade e correcto funcionamento das redes xerais de electricidade, gas, fontanaría e saneamento ou susceptibles de provocaren fugas que poidan afectar de xeito grave á habitabilidade, seguridade, salubridade ou uso do edificio e, en xeral, á axeitada ventilación e correcta evacuación de gases e fumes, así como as legalmente esixibles de seguridade, salubridade, accesibilidade e ornato.

Xustificarase, baixo os criterios e a responsabilidade do técnico competente, a necesidade de emenda das deficiencias observadas, que se cualificarán como graves en función da súa importancia e da ponderación do posible deterioro progresivo do elemento ou elementos afectados, que poida provocar que agromen situacións de inestabilidade ou insalubridade e, en xeral, de risco para a seguridade de moradores ou viandantes se non se acometen e amañan dentro do período decenal de vixencia do informe da avaliación do edificio.

En todo caso terán a consideración de deficiencias graves aquelas que, por si mesmas ou en combinación con outras, condicionan o resultado desfavorable da conclusión do informe de avaliación, no que atinxe á parte I, referida ao estado de conservación da edificación.

- **Deficiencias leves:** As producidas pola falta de mantemento ou conservación do inmovible que non se cualifiquen de graves ou moi graves e que afecten puntualmente a algún dos elementos da edificación, con escasa relevancia no conxunto do edificio. Determinaranse as deficiencias a amañar, os traballos de reparación e conservación requiridos e o prazo de realización.

En relación coas instalacións que requiran pola súa normativa específica a realización de inspeccións periódicas e/ou a sinatura de contratos de mantemento, considerarase deficiencia leve a non presentación da documentación acreditativa de ter realizado as inspeccións ou as actuacións de mantemento exixibles, nos prazos que a normativa sectorial estableza.

b) Descrición do proceso patolóxico e das súas posibles causas, do seu proceso evolutivo e consecuencias, con indicación da orde de prioridade e prazos máximos de inicio e remate das medidas, traballos e obras necesarias para emendar as deficiencias construtivas observadas e, no seu caso, motivación da urxencia.

c) Descrición das medidas provisionalísimas adoptadas, ao abeiro do disposto no punto 3 deste artigo.

d) Descrición e prazo proposto para as medidas de seguridade que se cualifiquen de inmediatas e urxentes que, de ser o caso, sexa necesario adoptar por existir situación de perigo inminente para os ocupantes da edificación, usuarios da vía pública ou dos inmobles lindeiros, así como, en xeral, das obras e traballos que se consideren prioritarios para emendar as deficiencias cualificadas como graves ou moi graves e para a eliminación das causas apreciadas para evitar a repetición da eiva.



e) Indicación da necesidade de contar cun proxecto técnico e dirección facultativa, en función da súa entidade e da previa obtención de licenza, declaración responsable ou comunicación previa para as obras propostas, que deberán ser admisibles consonte ao planeamento e normativa vixentes.

7.- O IAEd incluírá tamén a relación da documentación da que dispón a propiedade relativa ás “instalacións do edificio”, tales como boletíns, certificados de inspección, contratos de mantemento, etc.

Sétima.- Modificación do artigo 10

Para adaptarse ao contido do art. 6 da LRRRG e 9 do Decreto IAEd, o artigo 10 quedará redactado do seguinte xeito:

“1. O informe de avaliación dos edificios, no epígrafe das condicións básicas de accesibilidade, avaliará o cumprimento da normativa vixente de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e a utilización do edificio, para establecer se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables para satisfacelas.

2. Se o edificio non cumpre as condicións do número anterior, determinaranse as medidas de adecuación viables para facilitar a súa accesibilidade, así como o seu custo estimado, co obxecto de que a propiedade ou a comunidade de persoas propietarias poidan determinar se o seu edificio é susceptible de realizar axustes razoables nos termos establecidos no texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real decreto legislativo 7/2015, do 30 de outubro ou norma que no futuro a substitúa. Para estes efectos, no caso de edificios catalogados ou declarados bens de interese cultural terase en conta a súa normativa de protección e as condicións específicas do inmovible”.

Oitava.- Modificación do artigo 11.1. e 2.

Para adaptarse ao contido dos artigos 7.1 e 10 do DIAE, quedará 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 incluírá 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”.

2.- No resto dos edificios obrigados a ter IAEd en virtude desta ordenanza municipal, a inclusión no IAEd da certificación de eficiencia enerxética será potestativa”.



Novena.- Modificación do artigo 12.-Forma e prazos para a realización do informe de avaliación de edificios

Quedarán redactado do seguinte xeito, para adaptarse ao contido dos artigos 6, 15 e concordantes do DIAE:

“1.- O informe de avaliación de edificios deberá ser expedido por persoal facultativo competente baixo a súa responsabilidade e, obrigatoriamente, no modelo normalizado previsto no Decreto 61/2021, do 8 de abril, polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios ou norma que no futuro o substitúa; para o que se deberá utilizar, trala oportuna inspección visual, a aplicación informática prevista neste decreto, de xeito que permita a súa tramitación telemática e inscrición obrigatoria no REGIAE; modelo ao que se poderá acceder mediante ligazón que se publicará e manterá actualizado na sede electrónica municipal. A achega do informe ao Concello efectuarase segundo o formulario que se incorpora no anexo da presente ordenanza.

2.- A emisión do informe correspondente axustarase aos principios de imparcialidade, obxectividade e independencia e deberá ser achegado polas persoas que teñan a obriga de dispoñer do IAE a través do rexistro do Concello, segundo o calendario previsto na disposición adicional primeira no prazo máximo de un ano desde que o edificio alcance os 50 anos de antigüidade ou dentro do ano no que remate a súa vixencia, para o que se achegará a documentación preceptiva, así como a solicitude de inscrición no REGIAE.

3.- As persoas obrigadas incorporarán tamén ao Libro do Edificio unha copia acreditativa da presentación no Concello do primeiro e sucesivos IAEd, da certificación descritiva da súa inscrición no REGIAE, así como toda a documentación, en especial a complementaria relativa á emenda das deficiencias detectadas no caso de IAEd desfavorables ou, no seu defecto, na documentación técnica existente, sendo responsables da súa custodia e da súa entrega e transmisión aos novos titulares en caso de alleamento por calquera título.

4.- A primeira avaliación técnica dos edificios, coa subsecuente obriga de redacción do IAEd e as sucesivas renovacións, deberán realizarse nos prazos máximos que se determinen na normativa autonómica vixente, segundo o calendario que se recolle na disposición adicional primeira.

5.- Para determinar a antigüidade da construción estarase ao disposto no artigo 4 do DIAE ou norma que no futuro o substitúe.

6.- Efectuada a primeira inspección, os edificios someteranse a sucesivas inspeccións e avaliacións periódicas cada dez anos desde a data da súa elaboración. As persoas obrigadas deberán presentar o novo IAEd antes do 31 de decembro do ano no que remate a súa vixencia decenal.

7.- Se con anterioridade ao vencemento do prazo para a presentación do IAEd e logo da correspondente inspección técnica se apreciase, polo persoal técnico que elabora o informe, a necesidade de levar a cabo determinadas obras de reparación, a propiedade deberá acometer



Luns, 26 de setembro de 2022

Núm. 184

estas, previa obtención do correspondente título habilitante (licenza, comunicación previa ou declaración responsable), que deberá solicitarse ou comunicarse no prazo máximo de dous meses a contar dende o requirimento municipal que se efectúe. Se as obras fosen urxentes por entrañar perigo ou risco para as persoas ou as cousas, porase en coñecemento da administración, mediante a presentación do oportuno informe de avaliación desfavorable, para que esta, de ser procedente, ordene a súa inmediata execución nos prazos propostos no informe ou nos que determinen os servizos técnicos municipais. Entenderanse interrompidos os prazos previstos para a achega do informe de avaliación dende o momento da solicitude da licenza ou presentación de comunicación previa proposta no informe desfavorable ata o remate das obras de reparación ou, se existise orden de execución, durante o prazo outorgado por esta para a realización destas.

8.- 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”.

Décima.- Modificación do Capítulo IV e do artigo 15.- Rexistro municipal de informes de avaliación de edificios

Para adaptarse ao capítulo III do DIAE, o Capítulo IV e o artigo 15 quedarán redactados co seguinte teor literal:

“Capítulo IV.- Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos edificios.

Artigo 15.- Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos edificios.

1. O Concello tramitará a inscrición dos informes no REGAIE e actualizará os seus datos a partir da documentación complementaria achegada polas persoas obrigadas que acrediten a emenda das deficiencias derivadas dos efectos dos IAEd; así como as renovacións e baixas dos informes, segundo o disposto na normativa de aplicación.

2.- O Concello inscribirá, a través da aplicación informática do REGIAE, o IAEd presentado, no prazo máximo de 3 meses, logo da verificación dos requisitos formais e documentais establecidos nesta ordenanza e normativa de aplicación e expedirá á persoa interesada o correspondente certificado acreditativo.

3.- Só serán válidos os IAEd presentados no Concello e debidamente inscritos no REGIAE, sen prexuízo do sinalado nas disposicións transitorias.



Luns, 26 de setembro de 2022

Núm. 184

4.- A inscrición dos IAE no REGIAE non suporá, en ningún caso, a conformidade da Administración sobre a idoneidade técnica do contido do informe. En todo caso, o Concello poderán facer as comprobacións ou inspeccións que coide oportunas e, se for o caso, poderá acordar a baixa do IAEd no Rexistro, seguindo o procedemento indicado na normativa vixente”.

Décimo primeira.- Modificación do artigo 20.2.- Réxime xeral do deber de conservación

Quedarán redactado do seguinte xeito:

“2.- O Concello, no exercicio das súas potestades permanentes de policía urbanística, poderá ordenar, en calquera momento, de oficio ou por instancia de parte, previo informe dos seus servizos técnicos municipais e consonte co procedemento previsto na lexislación urbanística en vigor, a execución das obras requiridas para o cumprimento dos deberes de conservación, adoptando ou ordenando aos propietarios a adopción das medidas provisionais e urxentes que, de selo caso, resulten necesarias para garantir a eficacia da resolución que puidese recaer e evitar que se causen danos ás persoas e aos bens, ao abeiro da lei de procedemento administrativo común. Todo isto con independencia das obras e medidas que se prevexan no informe de avaliación de edificios ou, en ausencia deste, nos informes municipais, así coma das medidas excepcionais de protección necesarias previstas na normativa urbanística, cando exista perigo inmediato de que se poidan producir danos ás persoas ou perigo inminente de derrubamento da edificación”.

Decimo segunda.- Modificación da Disposición adicional primeira.- Prazos e calendario do primeiro IAEd

Quedarán redactado co seguinte teor:

“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 20 de maio do 1971, 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:

Tipoloxía edificio	Prazo máximo de presentación
Edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva, con antigüidade anterior ao 28 de xuño do 1963	Ata o 30 de decembro do 2023
Edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva, acabadas entre o 29 de xuño de 1963 e o 20 de maio do 1971	Ata o 20 de maio do 2024
Edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva con IAEd en vigor	Antes do 31 de decembro do ano no que se remate a súa vixencia polo transcurso de 10 anos dende a data elaboración do IAEd ou emenda de deficiencias.

Pode verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:
<https://sede.depo.gal>
Código seguro de verificación:4TFF5RP37S14NBYB



Luns, 26 de setembro de 2022

Núm. 184

Edificios declarados BIC, catalogados ou inventariados	Ata o 20 de maio do 2024
Edificios de calquera tipoloxía e uso que se cataloguen con posterioridade á entrada en vigor desta modificación da ordenanza	O prazo do ano natural seguinte ao da data na que se cataloguen
Edificacións e construcións non catalogadas e con uso e tipoloxía diferente a residencial de vivenda colectiva, construídas antes do 20 de maio do 1971	Ata o 22 de marzo do 2026

2.- O resto de edificios e construcións, de todas as tipoloxías e usos, que teñan cumprido cincuenta anos logo do 20 de maio do 1971 ou trala entrada en vigor desta modificación da ordenanza, deberán achegar o IAEd no prazo máximo de 1 ano 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”.

Decimo terceira. Engádese unha:

“Disposición transitoria segunda. Informes de avaliación de edificios presentados no Concello antes da entrada en vigor do DIAE

Os IAEd presentados no Concello con anterioridade á entrada en vigor do DIAE terán a validez e vixencia de dez anos que se establece na ordenanza municipal en vigor no intre da súa presentación”.

Decimo cuarta.- Modifícase a disposición derradeira primeira, co seguinte teor literal

“1.- A entrada en vigor de normas de rango superior a esta ordenanza que atinxan ás materias que aquí se regulan determinará a súa automática aplicación, sen prexuízo da ulterior modificación ou adaptación desta ordenanza, se for necesario.

2.- O correspondente formulario de achega ao Concello do IAEd, que será xerado coa aplicación do IGVS en formato .pdf e asinado por persoal técnico competente, consonte ao previsto no Decreto 61/2021, do 8 de abril, polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios ou norma que no futuro o substitúa, manterase permanentemente publicado e actualizado na sede electrónica municipal



Luns, 26 de setembro de 2022

Núm. 184

<https://sede.pontevedra.gal/>.

En todo caso, o formulario que figura como anexo que se incorpora a esta ordenanza non ten carácter regulamentario e o seu contido poderá ser adaptado, modificado ou ampliado, por resolución da Alcaldía ou órgano delegado, aínda que a súa obrigatoriedade queda supeditada á súa publicación na páxina web do Concello.

3.- O Concello manterá actualizado un procedemento telemático para as tramitacións previstas na presente ordenanza no programa municipal de xestión electrónica de expedientes”.

Décimo quinta.- Derrogación e modificación do Anexo da ordenanza en vigor.

Substitúese o anexo polo formulario normalizado de achega ao Concello de Informe de avaliación de edificios, que incluírá a solicitude expresa de inscrición no REGIAE.



Luns, 26 de setembro de 2022

Núm. 184

Anexo

ACHEGA INFORME DE AVALIACIÓN DE EDIFICIO

Persoa obrigada	Primeiro apelido:		Segundo apelido:			
	Nome ou razón social:			NIF:		
	Tipo de vía (rúa, avda...):	Nome da vía:	Número:	Escaleira:	Andar:	Porta:
	Código Postal:	Municipio:	Provincia:		Teléfono:	

Representante*	Primeiro apelido:		Segundo apelido:			
	Nome ou razón social:			NIF:		
	Tipo de vía (Rúa, avda...):	Nome da vía:	Número:	Escaleira:	Andar:	Porta:
	Código Postal:	Municipio:	Provincia:		Teléfono:	

*A representación da propiedade deberase acreditar por calquera medio válido en dereito.

Solicitudes presenciais de persoas físicas: as persoas físicas recibirán as notificacións, ademais de electronicamente, por correo postal salvo que elixan a notificación electrónica como medio preferente comunicándoo a través do procedemento 183 do catálogo de procedementos da sede electrónica <http://sede.pontevedra.gal> ou premendo (aquí), neste mesmo procedemento poderá indicar un correo electrónico para recibir os avisos ou indicar o seu desexo de deixar de recibir os avisos.

DATOS DO INMOBLE

Situación da edificación (rúa, lugar):

--

Referencia catastral:

--

Documentación a achegar

- Fotocopia do NIF da persoa solicitante.
- O informe de avaliación do edificio xerado pola aplicación do IGVS en formato pdf e asinado por persoal técnico competente.
- Certificado de Colexiación e habilitación do persoal técnico.

A persoa solicitante **MANIFESTA EXPRESAMENTE E DECLARA, BAIXO A SÚA RESPONSABILIDADE**, que é certo canto subscribe, e que achega todos os documentos que relaciona, e **SOLICITA A INSCRIPCIÓN DO INFORME DE AVALIACIÓN DO EDIFICIO** no Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios do Instituto Galego de Vivenda e Solo.

O propietario/a ou representante legal do edificio de referencia abaixo asinante declara coñecer e aceptar toda a información contida no Informe de Avaliación do Edificio, comprometéndose, no seu caso, a solicitar os permisos e licenzas oportunos, a executar as obras indicadas no mesmo nos prazos sinalados, así como á presentación do certificado de finalización das devanditas obras.

De conformidade co art. 28.2 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións Públicas, esta Administración poderá consultar ou recadar os datos ou documentos necesarios para a tramitación da súa solicitude, salvo que manifeste a súa oposición a esta consulta no seguinte recadro, suposto no que deberá achegar dita documentación:

Non autorizo o acceso

Pontevedra, _____

Sinatura da persoa interesada e ou do seu representante (só no caso de solicitude presencial)

AO SR. ALCALDE DO CONCELLO DE PONTEVEDRA

Concello de Pontevedra, Michelena 30-36071 Pontevedra Tif. 986 804 300 <http://sede.pontevedra.gal>

Pode verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:
<https://sede.depo.gal>
 Código seguro de verificación:4TFF5RP37914NBYB



Luns, 26 de setembro de 2022

Núm. 184

Información básica sobre Protección de Datos	
Responsable	CONCELLO DE PONTEVEDRA
Finalidade	Atender e xestionar a súa solicitude, escrito ou comunicación ao Concello de Pontevedra
Lexitimación	Interese público ou exercicio de poderes públicos
Destinatarios	Non están previstas transferencias internacionais de datos
Dereitos	Acceso, rectificación, limitación do tratamento, supresión, portabilidade e oposición/revogación e a presentar reclamación ante as autoridades de control, así como outros dereitos, como se explica na información adicional.
Información adicional	Pode consultar a información adicional e detallada sobre Protección de datos en http://sede.pontevedra.gal

De conformidade co establecido na normativa vixente sobre protección de datos de carácter persoal, informámoslle que os seus datos serán incorporados ao sistema de tratamento titularidade do CONCELLO DE PONTEVEDRA con CIF P3603800H e domicilio social sito en RÚA MICHELENA 30, 36002 Pontevedra, coa finalidade de atender e xestionar a súa solicitude, escrito ou comunicación ao Concello de Pontevedra. En cumprimento da normativa vixente, o CONCELLO DE PONTEVEDRA, informa que os datos serán conservados durante o período legalmente establecido. Así mesmo, informámoslle que a lexitimación do tratamento dos seus datos é en base ao interese público ou no exercicio de poderes públicos.

Coa presente cláusula queda informado de que os seus datos serán comunicados en caso de ser necesario a: administracións públicas e a todas aquelas entidades coas que sexa necesaria a comunicación coa finalidade de cumprir coa prestación do servizo anteriormente mencionado.

A súa vez, informamos que pode contactar co Delegado de Protección de Datos do CONCELLO DE PONTEVEDRA, dirixíndose por escrito á dirección de correo dto.cliente@conversia.es ou ao teléfono 902877192.

De acordo cos dereitos que lle confire a normativa vixente en protección de datos poderá exercer os dereitos de acceso, rectificación, limitación de tratamento, supresión, portabilidade e oposición ao tratamento dos seus datos de carácter persoal así como o do consentimento prestado para o tratamento dos mesmos, dirixindo a súa petición á dirección postal indicada máis arriba ou ao correo electrónico sede@pontevedra.eu. Poderá dirixirse á Autoridade de Control competente para presentar a reclamación que considere oportuna."

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.



Luns, 26 de setembro de 2022

Núm. 184

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, na data da sinatura electrónica.

O Secretario Xeral do Pleno,

Pode verificar a integridade deste documento no seguinte enderezo:
<https://sede.depo.gal>
Código seguro de verificación:4TFF5RP37S14NBYB

