BOPPO | BOLETÍN OFICIAL DA PROVINCIA DE PONTEVEDRA

Deputación Pontevedra

Xoves, 09 de Abril de 2015 | Nº 66

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

PONTEVEDRA

Ordenanzas e Regulamentos

APROBACIÓN DEFINITIVA E TEXTO ÍNTEGRO DA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DO INFORME DE AVALIACIÓN DOS EDIFICIOS DO CONCELLO DE PONTEVEDRA.

EXPEDIENTE	**Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello de Pontevedra.**
TRÁMITE	Anuncio de aprobación definitiva.

O Pleno do Concello, na sesión de 23.03.2015, estimou parcialmente as alegacións presentadas durante o período de exposición pública do acordo de aprobación inicial (BOP nº 3, de 07.01.2015) e aprobou definitivamente a ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello de Pontevedra.

Polo tanto, e segundo o art. 70.2 da referida Lei 7/1985, procédese á publicación do texto íntegro 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:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DO INFORME DE AVALIACIÓN DOS EDIFICIOS DO CONCELLO DE PONTEVEDRA

Parte expositiva

A Ordenanza municipal reguladora das medidas de conservación e de seguridade nos elementos comúns exteriores das edificacións, que fora aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación do Concello de Pontevedra en sesión do 27 de novembro do 1999 (BOP nº 246, do 27/12/1999) e posteriormente modificada por acordo plenario de 24 de novembro do 2001 (BOP nº 40, de 26/02/2002), foi unha das pioneiras no noso país, mesmo adiantada a posteriores previsións lexislativas, e ten constituído, sen dúbida, unha das ordenanzas municipais que máis salientábeis e mellores resultados prácticos ten producido, tanto para a seguranza dos elementos exteriores dos inmobles e, polo tanto, para os usuarios da vía pública, coma para a mellora da imaxe urbana da cidade, para o que contou coa axuda dos tradicionais bandos de ornato e limpeza, de periodicidade anual.

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

A ordenanza referida ditouse para atallar os numerosos casos de desprendementos de materiais de revestimento exterior das fachadas dos edificios que ocasionaban danos a persoas e bens, e que mesmo chegaron a provocar un falecemento e numerosas situacións de risco para a seguridade pública. Os reiterados episodios de caídas de materiais por desprendemento acontecían por mor da escasa calidade dalgunhas edificacións, a falta de control e verificación técnica posterior ao remate do edificio ou por episodios de esgotamento ou deterioro dos elementos da fachada e en xeral dos elementos exteriores das edificacións.

Esta normativa avogaba, xa daquela, pola necesidade de avanzar na cultura do sostemento dos edificios para mantelos en condicións de seguridade, salubridade e ornato público e orbitaba sobre dous eficaces instrumentos: o certificado de inspección emitido por técnico competente e a intervención municipal por medio de ordes de execución.

Porén, dende a súa aprobación téñense producido, tanto no eido europeo e estatal como no galego, unha serie de profundos cambios lexislativos que requiren, para a adaptación da normativa municipal ao novo marco normativo, da elaboración e aprobación dunha nova ordenanza que, en primeiro lugar, estenda a inspección técnica á totalidade dos elementos das edificacións, non só aos exteriores, para dar cumprimento aos mandatos xa previstos no artigo 200 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, (en diante LOUG) e tamén, en segundo lugar, ás previsións 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.

O ordenamento xurídico galego, logo da entrada en vigor da referida LOUG, complétase coa Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, que desenvolve a obriga das persoas propietarias e usuarias das vivendas de mantelas en bo estado de conservación, uso, mantemento e seguridade, obriga que atinxe tanto ás vivendas como as súas instalacións, anexos e elementos comúns do inmoble. Esta lei atribúe á administración municipal a obriga de velar polo cumprimento dos amentados deberes mediante o exercicio das correspondentes potestades administrativas a través da inspección técnica dos edificios, das ordes de execución e das medidas de execución forzosa.

A instrumentación de mecanismos e medios de control preventivo do estado de conservación das edificacións, xunto coas medidas de fomento que se configuran e pautan pola lexislación urbanística estatal e autonómica, constitúen unha das manifestacións inequívocas da “función social da propiedade”. O dereito de propiedade urbana ou inmobiliaria abrangue, non só facultades individuais, senón tamén deberes e obrigas, entre os que salienta o deber de manter as edificacións en debidas condicións de conservación.

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

O alcance do deber de conservación, inherente ao dereito de propiedade, ao que limita ou máis ben delimita, vén reflectido no artigo 9.1 do Real decreto lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo estatal (TRLS) e nos artigos 9 da LOUG e 12 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, ao estabelecer o deber das persoas propietarias dos terreos, construcións, edificacións e instalacións de destinalos ao usos compatibles coa ordenación territorial e urbanística, conservalos en condicións legais para servir de soporte a tal uso e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, habitabilidade, accesibilidade universal e ornato público, así como a de realizar os traballos de mellora e rehabilitación ata onde alcance este deber.

Como instrumento vinculado ao deber de conservación que se pauta nos artigos 9 e 199 da LOUG, o art. 200 do citado texto legal obriga aos Concellos galegos a regular mediante ordenanza municipal o deber de inspección periódica das edificacións, aos efectos de determinar o seu estado de conservación, reforzando así a vixilancia e control preventivo do estado de conservación das mesmas cunha das ferramentas básicas para acadar tales obxectivos.

A presente ordenanza municipal definirá, por imperativo da LOUG e da demais normativa aplicable, as edificacións que quedan suxeitas á obriga de inspección técnica en función da súa antigüidade, debendo en todo caso incluír tódalas edificacións catalogadas ou con antigüidade superior aos cincuenta anos.

A nivel estatal, a entrada en vigor da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas supón unha nova evolución do marco normativo que atinxe á inspección técnica dos edificios e contén a regulación básica do denominado informe de avaliación de edificios (IAEd). Esta lei pretende empregar o instrumento que determina o grao de conservación dos inmobles, isto é, a inspección técnica de edificios, regulada polas Comunidades Autónomas, para acadar a adaptación do parque edificado ás esixencias europeas de eficiencia enerxética e accesibilidade para todas/os. Páutase nela a obriga de realizar o informe de avaliación periódico aos edificios de tipoloxía colectiva e uso residencial ou asimilado cunha antigüidade superior a cincuenta anos, no prazo máximo de cinco anos, a contar desde a data na que acaden dita antigüidade.

Esta obriga abrangue tamén a todos aqueles edificios que determine a normativa autonómica ou municipal e a todos os que pretendan acollerse a axudas públicas en materia de rehabilitación; previsión que se desenvolve no Real decreto 233/2013, do 5 de abril, polo que se regula o Plan estatal de fomento do alugueiro de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas 2013-2016, que incorpora como anexo un modelo tipo de informe de avaliación de edificios que desenvolve a tripla perspectiva do estado de conservación, a accesibilidade e a eficiencia enerxética.

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

Así as cousas, o informe de avaliación de edificios é un instrumento que permite dispoñer da información precisa para avaliar as condicións básicas legalmente esixibles, tanto en materia de conservación, -obxectivo orixinario da lexislación urbanística galega-, como de accesibilidade, -condicións derivadas da Lei 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa á Convención internacional sobre os Dereitos das persoas con discapacidade-, que pivota sobre o concepto de axuste razoable e, agora tamén, as de eficiencia enerxética, ao determinar a necesidade de incorporarlle o certificado de eficiencia enerxética dos edificios esixido pola Directiva 2002/91 CE, do Parlamento Europeo e do Consello do 16/12/2002 e pola Directiva 2010/31 UE, do Parlamento Europeo e do Consello do 19 de maio de 2010.

Lembramos asemade, que o novo ordenamento xurídico tamén esixe que nos supostos de venda ou alugueiro da vivenda, se dispoña obrigatoriamente de certificacións de eficiencia enerxética para maior seguridade, información e transparencia do tráfico xurídico inmobiliario; documento que se disporá polos propietarios trala realización do IAEd.

Polo exposto, cómpre afondar e estender o eido de actuación das inspeccións técnicas das edificacións, non só polo reiterado imperativo legal, senón porque se ten demostrado a súa eficacia como instrumento de tutela preventiva enmarcado no desenvolvemento dunha necesaria cultura de rehabilitación e mantemento, que está a xogar un importante papel para a mellora e posta en valor da imaxe urbana da cidade e mantemento do parque edificatorio e, sobre todo, para previr o progresivo deterioro do patrimonio edificado, con risco para a seguridade pública.

A realización de inspeccións técnicas periódicas completas vai permitir, ao xeito da medicina preventiva, coñecer se as vivendas en particular e as edificacións en xeral están sendo debidamente conservadas e mantidas e non presentan síntomas aparentes que indiquen unha falta de seguridade nas mesmas e, asemade, permitirá a mellora da calidade de vida dos cidadáns e o aforro enerxético, e polo tanto económico, a través da adecuación dos inmobles en materia de accesibilidade e o estudio do grao de eficiencia enerxética do parque edificatorio, o que deberá complementarse co establecemento de medidas de fomento da eficiencia enerxética das edificacións.

Estas actuacións técnicas preventivas globais posibilitarán, mediante o coñecemento real da situación dos inmobles, unha mellora substancial dos niveis de conservación xeral e que se acometan en tempo a execución das medidas inmediatas que eviten tanto riscos para a seguridade das persoas como a necesidade de afrontar reparacións máis complexas e custosas. É dicir, favorecerán non só a seguridade pública e imaxe urbana para evitar a degradación urbanística e social da cidade e os seus barrios, senón tamén e principalmente, de xeito directo e inmediato, a seguridade dos propios moradores das edificacións e a súa economía, que tamén se beneficiará pola eficiencia e aforro enerxético.

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

Repárese ademais, en que esta ordenanza sitúase na liña lexislativa que está a deseñar políticas orientadas, non ao crecemento da cidade, senón á posta en valor do xa construído, na procura da seguridade do edificado, da accesibilidade para todos e da eficiencia enerxética a través de procesos de rehabilitación, renovación e rexeneración da cidade existente.

Esta corporación local está habilitada para pautar, a través dunha ordenanza, o xeito de materializar este deber de carácter instrumental, de someter as edificacións ao informe de avaliación e posteriormente acreditalo ante o concello. Asemade, ven obrigada a exercitar as potestades administrativas correspondentes á súa lembrada obriga de velar polo cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación.

Habilítase, xa que logo, un instrumento que facilitará ao Concello o control preventivo sobre o estado das edificacións e canlea a obriga da propiedade de mantelos na axeitadas condicións. A presente ordenanza pretende desenvolver do xeito máis preciso posible, o contido do deber de conservación, mediante o establecemento da obriga formal e legal dos propietarios das edificacións de acreditar o seu cumprimento, imposto pola lexislación urbanística e pola presente ordenanza, mediante a obtención dun informe de avaliación da edificación, expedido por técnico competente, co contido, forma e nos prazos que de seguida se sinalan.

Tamén se intensificará a colaboración cos colexios profesionais e demais axentes implicados no proceso edificatorio, xunto coa previsión de dotación de medios telemáticos para o seu desenvolvemento e a realización de campañas de difusión para o xeral coñecemento da cidadanía.

En todo caso, recoñécese a necesidade de implicación de tódolos axentes que interveñen no proceso, comezando polos propietarios e propietarias, para que esta normativa siga tendo os importantes efectos prácticos e efectividade da ordenanza anterior á que substitúe.

ESTRUTURA

A presente Ordenanza estrutúrase en cinco capítulos, e consta de vinte artigos, tres disposicións adicionais, unha disposición transitoria, unha disposición derrogatoria e dúas disposicións derradeiras, ademais de un anexo.

No capítulo I, baixo o epígrafe “Disposicións xerais” delimítase o obxecto, alcance, fundamento e marco xurídico da presente ordenanza, as condicións do edificio a verificar no informe de avaliación dos edificios, o ámbito de aplicación ou edificacións suxeitas ao informe, os suxeitos da obriga e a participación cidadá.

A obriga que nesta ordenanza se regula alcanza a todas as persoas propietarias físicas ou xurídicas, titulares daquelas edificacións catalogadas ou de antigüidade superior a 50 anos sitas no termo municipal de Pontevedra, con independencia do seu uso ou destino.

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

En canto ao capítulo II, denominado "informe de avaliación de edificios", regula a capacitación precisa para levar a cabo o informe e o seu contido.

No capítulo III, relativo ao "Procedemento e réxime xurídico", regúlanse o xeito, os prazos e procedemento para a realización e comunicación do informe de avaliación dos edificios.

O capítulo IV, regula o Rexistro municipal de edificacións suxeitas ao informe de avaliación de edificios e as súas normas de funcionamento. Este rexistro configúrase como un instrumento de publicidade administrativa acreditativa do cumprimento da ordenanza que, sen dúbida, dotará de maior seguridade xurídica e técnico-arquitectónica ao tráfico inmobiliario dos edificios de certa antigüidade. Prevese tamén a inscrición ou traslado do seu contido ao rexistro integrado único que se poida crear no futuro a nivel galego.

No capítulo V, titulado "Efectos do incumprimento do IAEd: Reposición da legalidade mediante ordes de execución, execución subsidiaria e réxime sancionador", páutanse as consecuencias do incumprimento da obriga de presentación en forma e prazo do informe de avaliación, así como dos informes desfavorables, o réxime sancionador aplicable e o réxime xeral do deber de conservación.

Capítulo I.-Disposicións xerais

Artigo 1.- Obxecto, alcance, fundamento e marco xurídico

1.- A presente ordenanza apróbase para dar cumprimento, neste eido municipal, ao mandato contido no artigo 200 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG), e ao disposto na disposición transitoria primeira en relación cos artigos 4 e seguintes da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, ou normas que no futuro as substitúan, que impoñen aos Concellos a obriga de regular, mediante ordenanza municipal, o deber de inspección técnica periódica das edificacións para determinar o seu estado de conservación, o cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade universal e o grao de eficiencia enerxética, o que se reflectirá no informe de avaliación dos edificios.

2.- Configúrase a inspección técnica das edificacións como instrumento ou medida de control preventivo de avaliación do cumprimento do deber de conservación e das condicións de accesibilidade universal e eficiencia enerxética dos edificios, para o coñecemento das deficiencias existentes nas edificacións e construcións, calquera que sexa o seu uso e tipoloxía, cunha antigüidade superior aos 50 anos ou que estean catalogados pola normativa de protección do patrimonio cultural, así coma de todos aqueles, calquera que sexa a súa antigüidade, uso e tipoloxía, que pretenda acollerse a axudas públicas co obxectivo

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética. O resultado da inspección reflectirase a través do informe de avaliación dos edificios (IAEd), que determinará as medidas recomendadas e, no seu caso, as actuacións necesarias para a súa emenda ou determinación concreta das obras e traballos que se requiran para o mantemento dos inmobles no estado de conservación e nos parámetros de accesibilidade universal e eficiencia enerxética legalmente esixibles.

3.- A regulación contida na presente ordenanza, referida ao informe de avaliación de edificios, pauta:

a) As edificacións que quedan suxeitas a esta obriga formal.
b) Os prazos e condicións nos que deban realizarse as inspeccións e informes a cargo de facultativo competente, en función da súa antigüidade, tipoloxía, uso predominante ou catalogación en materia de patrimonio cultural, consonte ao ordenamento xurídico estatal e galego, clarificando os requisitos da inspección periódica e dos informes subsecuentes, proporcionando aos propietarios e técnicos os instrumentos axeitados para materializar a obriga de inspección periódica que permita o coñecemento das deficiencias existentes nas edificacións e as actuacións necesarias para a súa corrección.
c) Determinar as condicións de realización das inspeccións técnicas a materializar nos informes de avaliación de edificios e posteriores inscricións, tanto no rexistro integrado único que se cree a nivel galego coma no rexistro municipal de edificacións suxeitas ao informe, así como a xestión do rexistro municipal de carácter público, ao que se poderá acceder a través da páxina web do Concello.

4.- Establécese a obriga de realizar de xeito periódico un informe de avaliación dos edificios, que acreditará o cumprimento das condicións das edificacións que se enumeran no artigo 2 e se desenvolven nesta ordenanza. Serán elaborados por facultativos competentes e, no seu caso, determinarán as medidas prioritarias recomendables para manter ou recuperar as condicións de conservación e accesibilidade.

5.- As persoas propietarias, deberán realizar os labores precisos de mantemento para conservar ou repoñer as condicións legalmente esixibles aos edificios. O Concello poderá requirir e ordenar aos propietarios de construcións e edificacións que se atopen en deficiente estado de conservación, a presentación do informe de avaliación de edificios no prazo que se sinale ao efecto, con independencia dos prazos xerais que se dispoñen na presente Ordenanza.

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, aos efectos previstos

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

no art. 9 en relación co art. 199 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, art. 9 do Real decreto lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo, artigos 24 e 25 do Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da LSG, Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia (LVG) e na demais normativa urbanística que resulte aplicable. 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.

7.- En todo o non previsto na presente ordenanza estarase ao disposto na normativa de réxime local e en calquera outra disposición de carácter estatal, autonómico e/ou municipal que resulte de aplicación.

Artigo 2.- Condicións a verificar no informe de avaliación dos edificios

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) 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 estabelecidos 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.

Artigo 3.- Ámbito de aplicación: edificacións suxeitas ao Informe de Avaliación de Edificios

1.- A presente ordenanza é de aplicación ás edificacións sitas no termo municipal de Pontevedra, calquera que sexa a clasificación e cualificación do solo no que estean situadas e con independencia do seu uso, tipoloxía ou destino (residencial, industrial, comercial, oficinas, dotacional etc), sempre que se atopen nalgún dos supostos que de seguido se relacionan:

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

a) Edificacións declaradas BIC, catalogadas ou inventariadas por estaren incluídas, en desenvolvemento do Plan Xeral de Ordenación Urbana de Pontevedra, no Catálogo de edificacións e elementos a conservar da cidade e do rural, aprobado definitivamente polo Pleno de 28 de abril de 1994, -ou nas súas modificacións posteriores-, no Catálogo do Plan especial de protección, reforma interior e conservación artística do conxunto histórico-artístico (PEPRICA), aprobado polo Pleno do 27 de febreiro de 2003, -coas súas modificacións posteriores- referido ao eido do centro histórico de Pontevedra declarado conxunto histórico artístico por Decreto de data 23/02/1951, as incluídas como edificio catalogado do Plan especial de Estribela; e, en xeral, tódalas incorporadas, ou que no futuro se incorporen, ao Inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia situadas neste termo municipal.

b) Edificacións que posúan, a 28 de xuño do 2013, unha antigüidade superior a 50 anos contados dende a súa construción ou rehabilitación equivalente.

c) Restantes edificacións a medida que cumpran os 50 anos de antigüidade ou sexan declaradas BIC, catalogadas ou inventariadas aos efectos da Lei de patrimonio cultural de Galicia por se incluíren nos catálogos referidos nas alíneas anteriores ou nos catálogos de inmobles a conservar que no futuro se poidan elaborar e aprobar.

d) Calquera edificio cuxos titulares pretendan acollerse a axudas públicas co obxecto de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética, que deberán contar co informe de avaliación de edificios con anterioridade á formalización da petición da correspondente axuda.

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 ou aquelas respecto das que conste a tramitación dun expediente contraditorio de ruína non caducado ou paralizado por causa imputable ao solicitante.

Artigo 4.- Suxeitos da obriga

1.- Todas as persoas, físicas ou xurídicas, propietarias de calquera tipo de edificacións sitas no termo municipal de Pontevedra, con independencia do uso ou destino principal, están sometidas á obriga formal, desenvolvida nesta ordenanza, de mantelas en bo estado de conservación, uso, mantemento e seguranza, así coma nas condicións esixibles de accesibilidade.

2.- No caso de vivendas ou locais integrados en comunidades de propietarios en réxime de propiedade horizontal, complexo inmobiliario ou condominio, a obriga ou o deber de realizar o informe de avaliación dos edificios corresponderá ás comunidades de propietarios e, no seu caso, ás agrupacións de comunidades para a totalidade do edificio ou complexo inmobiliario, así como ás cooperativas de propietarios.

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

3.- As inspeccións e informes realizados por encargo da comunidade, agrupación de comunidades de propietarios ou cooperativas, referidas á totalidade dun ou varios edificios, estenderán a súa eficacia a todos e cada un dos locais e vivendas existentes, sen prexuízo do deber dos propietarios das fincas ou elementos separados de uso privativo de contribuíren aos gastos que incorran estas últimas pola realización do informe e execución das obras e traballos de conservación para manter o inmoble no estado legalmente esixible, segundo o que dispoñan as normas que rexan o funcionamento da comunidade, agrupación de comunidades ou cooperativa.

4.- Os titulares de dereitos reais ou de uso outorgados polos propietarios tamén poderán estar obrigados a contribuír aos gastos que xere o informe de avaliación, na proporción acordada no correspondente contrato, sen prexuízo de que a persoa propietaria será a responsable ante o Concello do cumprimento do deber de realizar e documenta o IAEd. En todo caso, os arrendatarios, os titulares de calquera dereito real sobre o inmoble ou que ostenten algún outro dereito ou interese lexítimo sobre o mesmo, poderán solicitar ao Concello que se lles habilite para cumprir coa obriga de achegar o informe de avaliación de edificios en caso de incumprimento da propiedade, así como para solicitar as axudas previstas para soportar o deber de conservación, sen prexuízo das obrigas inherentes á condición de propietario e as derivadas do réxime xurídico da relación contractual correspondente.

Artigo 5.- Participación cidadá

O Concello facilitará a participación veciñal a través das entidades representativas, mediante o impulso da colaboración para o cumprimento desta ordenanza, coas asociacións veciñais debidamente inscritas no Rexistro municipal de asociacións, en cadanseu respectivo eido de actuación.

Capítulo II.- Informe de avaliación dos edificios

Artigo 6.- Capacitación técnica para levar a cabo o informe

1.- O informe de avaliación dos edificios poderá ser subscrito tanto polos/as técnicos/as facultativos/as competentes como, no seu caso, polas entidades de inspección, sempre que, neste caso, concorran de vez dous requisitos: que figuren rexistradas ou homologadas polo órgano correspondente da Comunidade Autónoma e que conten con persoal técnico competente que asine o informe.

2.- Considérase técnica ou técnico facultativo competente, aos efectos previstos no punto anterior, aquela ou aquel que estea en posesión de calquera das titulacións académicas e profesionais que habilitan para a redacción de proxectos ou dirección de obras e dirección da

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

execución de obras de edificación, consonte ao disposto na Lei 38/1999, de 5 de novembro, de ordenación da edificación ou teña acreditado a cualificación necesaria para a realización do informe consonte as normas que desenvolvan o disposto no artigo 6 en relación coa disposición final décimo oitava da Lei 8 /2013, de 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas ou disposición que no futuro a substitúa.

3.- O persoal facultativo competente poderá interesar, en relación ás cuestións que atinxen á accesibilidade universal, o criterio experto das entidades e asociacións de persoas con discapacidade que conten con acreditada traxectoria no eido territorial de que se trate e que teñan entre os seus fins sociais a promoción da accesibilidade de todos e todas, o que se valorará polo Concello. En todo caso, as deficiencias que se observen sobre esta materia e a concreta conclusión de si o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables para satisfacer as condicións de accesibilidade universal, xustificaranse baixo os criterios e a responsabilidade do técnico ou técnica competente que elabore o informe.

4.- Na elaboración da certificación de eficiencia enerxética dos edificios, que formará 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.

5.- O Concello, para facilitar tanto a acreditación da competencia técnica como a seguridade xurídica na libre elección de técnicos/as competentes por parte dos/as propietarios/as obrigados/as, poderá asinar convenios de colaboración cos colexios profesionais para que estes leven un rexistro público dos/as técnicos/as competentes para a realización dos informes de avaliación de edificios que voluntariamente se inscriban, coa finalidade unicamente informativa. Estes rexistros en formato electrónico, serán accesibles ao Concello e ao público en xeral, e poderán conter, ademais dos datos de titulación e colexiación, os relativos á formación e experiencia específicas en materia de inspeccións técnicas.

6.- O Concello impulsará tamén a colaboración activa dos diferentes profesionais, empresas e asociacións representativas dos restantes axentes que interveñen no proceso construtivo e edificatorio o que se materializará a través de convenios de colaboración e listaxes de axentes, profesionais e empresas colaboradoras, entre outros instrumentos de participación.

7.- No caso de edificacións pertencentes ás administracións públicas, os informes poderán ser elaborados ou conformados polos seus servizos técnicos competentes.

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

Artigo 7.- Da inspección técnica para a elaboración do informe de avaliación dos edificios

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 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.

2.- A inspección será visual e abranguerá aqueles elementos da edificación que se definen na presente ordenanza.

3.- O persoal técnico encargado da inspección poderá propor á propiedade ou aos seus representantes legais, a realización de ensaios, diagnoses do elemento ou elementos afectados ou as probas complementarias que estime necesarias para a cualificación das deficiencias detectadas, no caso de resultaren insuficientes os datos obtidos coa inspección visual realizada.

Artigo 8.- Contido e documentación do informe de avaliación de edificios: A ficha técnica da edificación

1.- O informe de avaliación de edificios deberá conter obrigatoriamente unha ficha técnica da edificación, relativa á identificación e datos xerais do edificio, situación xurídica, urbanística, arquitectónica, datos da propiedade e réxime de ocupación, e datos do/a técnico/a competente que subscribe o informe, segundo o modelo que se achega a esta ordenanza como anexo.

2.- A ficha de datos xerais, á que se lle poderá engadir canta documentación complementaria se estime necesaria, incluirá, en todos os casos, a seguinte documentación xeral:

a) Identificación e descrición detallada do edificio, que incluirá a referencia ou referencias catastrais.
b) Datos urbanísticos: que incluirán, canda menos, a clasificación e a cualificación urbanística do inmoble consonte ao planeamento urbanístico e territorial, con determinación daqueles supostos nos que estea suxeito a réxime de protección ou inmerso en situación legal de fóra de ordenación.
c) Datos da propiedade: con identificación do titular ou titulares e/ou autores/as do encargo, e no seu caso do/a representante, así coma domicilio a efectos de notificación.
d) Datos do/a técnico/a competente que subscribe o informe, con acreditación da habilitación do/a/s técnico/a/s asinantes.
e) Datos xerais do edificio: superficies, usos, tipoloxía, número de andares etc.
f) Documentación gráfica, que debe abranguer canda menos:

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

f1) Plano de situación: plano parcelario do emprazamento, a escala mínima 1:1000 e en formato DIN-A4, coa definición gráfica dos límites da parcela e das edificacións e construcións inspeccionadas.

f2) Reportaxe fotográfica do exterior e do interior, expresivas do contido do informe e identificativa de cada unha das edificacións existentes na parcela e obxecto de inspección, cun mínimo de 3 fotografías en cor e formato mínimo 10x15 cm. ou 300 ppp de resolución mínima. As fotografías a achegar reflectirán tamén as deficiencias detectadas e os elementos reparados sobre os que se teña intervido.

g) Descrición normalizada dos sistemas construtivos a efectos estatísticos, segundo o modelo incorporado ao anexo, no que se reflectirán datos relativos á cimentación, sistema estrutural, paramentos exteriores con fachadas e cubertas, así coma as instalacións do edificio.

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 que figura no anexo, 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, histórico de inspeccións previas, a valoración e descrición das deficiencias de conservación dos elementos da edificación e das instalacións do edificio, con significación, no seu caso, da existencia de perigo inminente, así coma o ditame ou valoración final técnica do estado xeral de conservación.

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.- Incluirase 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 do mesmo, 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

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

para a determinación do sentido favorable ou desfavorable do IAEd. A entidade do medio accesorio a empregar poderá mesmo requirir da presentación de 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 desmontaxe e retirada de elementos puntuais deteriorados de fachada, cuberta e carpinterías, apontoamentos puntuais, esteamentos, valados e outras análogas; sempre baixo dirección técnica competente e con inmediata comunicación ao Concello, ao que se achegará informe técnico xustificativo subscrito polo/a técnico/a competente que as estea dirixindo, quen 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 inmoble.

4.- No epígrafe referido ao “histórico de inspeccións previas” 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, executadas pola persoa obrigada, con acreditación da súa efectiva realización así como o grao de materialización das recomendacións expresadas.

5.- Trala inspección técnica o informe deberá consignar o resultado da mesma 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, estanquidade, consolidación estrutural e de seguridade en caso de incendios, e particularmente aos 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

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

dos elementos exteriores susceptibles de se desprenderan 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 redes xerais de electricidade, gas, fontanaría e saneamento, que poderá ser xustificado mediante certificados ou boletíns acreditativos dos resultados das súa preceptivas revisión periódicas e que corroboren a seguridade das instalacións.

e) Estado xeral dos elementos comúns e cumprimento das medidas de protección contra incendios en aplicación da normativa aplicable en función da licenza concedida, así como as legalmente esixibles de seguridade, salubridade, accesibilidade e ornato, con especial atención ás condicións de ventilación e evacuación de fumes e gases e ás instalacións de electricidade e calefacción.

6.- Se do resultado da inspección técnica resulta que a edificación non acada as condicións básicas citadas anteriormente, o informe deberá expresar claramente o resultado desfavorable e incluirá, 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 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 no mesmo.

6.1.- No epígrafe correspondente á "Descrición normalizada das deficiencias de conservación do edificio", consignaranse as "deficiencias graves", segundo a descrición normalizada que figura no anexo, para os efectos da normalización de información para o seu procesamento estatístico e demais efectos.

6.2.- Nos informes de avaliación desfavorables reflectiranse, como mínimo, e ademais dos datos correspondentes á ficha técnica da edificación regulada no artigo 8 desta ordenanza, dos documentos a inserir nesta segundo modelo normalizado, e do sinalado nos puntos 2 a 5 deste artigo, as seguintes descricións:

a) Descrición, localización, extensión -con indicación do seu carácter de afección puntual, parcial o xeneralizada- dos danos e/ou deficiencias a emendar que afecten á estrutura e cimentación, ás fachadas interiores, exteriores, medianeiras e outros paramentos e ós elementos que puidesen supoñer un perigo para a vía pública, ás cubertas e azoteas, incluíndo a súa impermeabilización, ás redes xerais de fontanería e saneamento, á instalación de electricidade do edificio e ás instalacións ou elementos de protección en caso de lume.

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

Segundo o resultado da inspección, as deficiencias cualificaranse como:

- Deficiencias leves: As producidas pola falta de mantemento ou conservación do inmoble 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.

- Deficiencias graves: As producidas pola falta de mantemento ou conservación do inmoble que, pola súa importancia, afectan 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. Diferenciaranse entre:

Deficiencias en cimentación: nas que se indicará se o edificio, construción ou parte do mesmo 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 do mesmo sofre 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 de 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, danos ou deterioracións que afecten ás medidas de protección contra incendios, 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

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

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 de desfavorable da conclusión do informe de avaliación, no que atinxe á Parte I referida ao estado de conservación da edificación.

- Deficiencias moi graves: As producidas pola falta de mantemento ou conservación do inmoble que, pola súa importancia, afectan gravemente á estabilidade do edificio ou das súas partes e/ou representan un perigo inmediato para a seguridade de persoas ou bens.

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 con 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 incluirá 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.

Artigo 10.- Contido e documentación do Informe de avaliación de edificios: Condicións básicas de accesibilidade universal

1.- O informe de avaliación constatará tamén, de xeito expreso, se o edificio dá cumprimento ás condicións básicas de accesibilidade e, en todo caso, se é susceptible ou non de realizar os axustes razoables para satisfacer as devanditas condicións básicas de accesibilidade

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

universal e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización do edificio, consonte á normativa vixente, o que se reflectirá no modelo normalizado dentro do epígrafe denominado “Parte II: Condicións básicas de accesibilidade”.

2.- Entenderase como “axustes razoables” as medidas de adecuación dun edificio para facilitar a accesibilidade universal de xeito eficaz, seguro, práctico, e que non supoñan unha carga desproporcionada consonte o que determina o artigo 2.4. da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas ou norma vixente no intre da redacción do informe.

3.- Para determinar se unha carga é ou non desproporcionada, teranse en conta os custos da medida, os efectos discriminatorios que a súa non adopción podería representar, a estrutura e características da persoa ou entidade que deba poñela en práctica e a posibilidade que teñan aquelas de obter financiamento oficial ou calquera outra axuda. En todo caso, entenderase que a carga é desproporcionada, nos edificios constituídos en réxime de propiedade horizontal, cando o custo das obras repercutido anualmente, e descontando as axudas públicas ás que se poida ter dereito, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comúns.

Artigo 11.- Contido e documentación do Informe de avaliación de edificios: Certificado de eficiencia enerxética

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 deberá 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”.

2.- O contido da información sobre o comportamento enerxético do edificio servirá para o establecemento de medidas de fomento da eficiencia enerxética das edificacións e, a súa inclusión no IAEd habilitará para o acceso ás convocatorias de axudas públicas a tales fins.

3.- A certificación de eficiencia enerxética, que en ningún caso terá efectos para o resultado, favorable ou desfavorable, do IAEd, conterá non só a cualificación enerxética do edificio senón tamén as recomendacións sobre as melloras enerxéticas que se poderían realizar, analizadas nos termos de custo/beneficio e clasificadas en función da súa viabilidade técnica, económica e funcional e da súa repercusión enerxética.

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

Capítulo III.-Procedemento e réxime xurídico

Artigo 12.- Forma e prazos para a realización do informe de avaliación de edificios

1.- O informe de avaliación de edificios deberá ser expedido por facultativo/a competente ou entidade homologada e rexistrada, e achegarase, obrigatoriamente, no modelo normalizado que se recolle no anexo desta ordenanza, de xeito que permita a súa tramitación telemática; modelo que se manterá permanentemente publicado e actualizado na páxina web municipal http://www.pontevedra.eu, que facilitará o Concello e que incluirá unha instancia resume que será asinada pola propiedade obrigada, xunto co persoal facultativo.

2.- Para a eficacia do informe unha copia deste achegarase, debidamente cuberta, no colexio profesional correspondente -mentres sexa legalmente preceptivo-, outra no Concello -a través do rexistro do Concello, das oficinas desconcentradas que se poidan determinar, en calquera dos rexistros ou por calquera medio válido consonte ao artigo 38 da lei 30/1992, do 26 de novembro, do réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, incluído o portelo único, por vía telemática, cando sexa posta en funcionamento-, e unha terceira, no seu caso, nos organismos que poida determinar a administración autonómica para constancia no rexistro integrado único.

3.- Os obrigados incorporarán tamén unha copia acreditativa da presentación no Concello do primeiro e sucesivos IAEd ao Libro do Edificio 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.- Se o resultado do IAEd é desfavorable no que atinxe ao deber de conservación achegaranse dúas copias.

5.- A primeira avaliación técnica dos edificios pautada na presente ordenanza deberá realizarse, dentro dos prazos máximos que nesta se prevén, por parte de todas as edificacións declaradas bens de interese cultural, catalogadas ou inventariadas pola súa protección en materia de patrimonio cultural ou das edificacións que contasen, a 28 de xuño do 2013, cunha antigüidade de cincuenta anos ou superior, segundo o calendario que se recolle na disposición adicional 1ª. As restantes edificacións deberán, sucesivamente, facer a primeira avaliación no prazo de cinco anos a partires do intre no que o edificio cumpra cincuenta anos.

6.- Os prazos de antigüidade contaranse dende o remate total da construción ou da rehabilitación ou reestruturación integral que afecte a toda a edificación. Como data de remate atenderase aos seguintes documentos e datas que se relacionan de seguido por orde de preferencia:

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

— 1ª A data que figure no certificado oficial de remate de obra, subscrito pola dirección de obra, e debidamente visado, de selo caso.

— 2ª A data de outorgamento da licenza de primeira ocupación ou utilización ou de expedición das anteriores cédulas de habitabilidade.

— 3ª A data que conste na acta de recepción da obra.

— 4ª A data que figure na correspondente certificación catastral descritiva e gráfica do edificio ou nos catálogos de protección.

— 5ª En ausencia da documentación anteriormente relacionada presumirase como data de remate a dos 3 anos posteriores á da concesión da licenza de obras, á da comprobación municipal do remate das mesmas, a determinada por calquera outro documento ou medio de proba admisible en dereito ou pola estimación técnica en función da súa tipoloxía, materiais e características construtivas da edificación posta en relación cos documentos e datos dos que se poida inferir a antigüidade.

En todo caso o Concello colaborará cos obrigados facilitando a consulta de antecedentes dos edificios e, de non poder precisarse con exactitude a data de remate das obras, bastará con ter en conta a data aproximada.

7.- Efectuada a primeira inspección, os edificios someteranse a sucesivas inspeccións e avaliacións periódicas dentro do ano seguinte a aquel en que transcorresen dez anos dende o vencemento do prazo no que se debeu efectuar a primeira ou seguintes inspeccións técnicas, ou desde a data da súa presentación nos inmobles acollidos a axudas públicas.

8.- 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 as mesmas, previa obtención do correspondente titulo 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 das mesmas.

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

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

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 apercibimento, unha inspección subsidiaria, por conta dos suxeitos obrigados ou ben proceder á execución forzosa, mediante a imposición das multas coercitivas, de 300 a 6000 euros, reiterables, previstas na lexislación urbanística de aplicación.

10.- Os edificios cuxos titulares pretendan acollerse a axudas públicas co obxecto de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética, deberán contar co informe de avaliación de edificios con anterioridade á formalización da petición da correspondente axuda, agás que esta se dirixa, precisamente, a financiar a elaboración do IAEd.

Artigo 13.- Informes incompletos: requirimento de emenda

1.- No suposto de que o informe se achegue sen os requisitos formais esenciais ou sen se axustar ao contido establecido nesta ordenanza, requirirase ao interesado para a emenda dos defectos observados na documentación polo prazo de dez días hábiles, de conformidade co disposto na Lei de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, con advertencia de que no caso de non achegar a documentación requirida considerarase o informe como non presentado.

2.- Transcorrido o prazo referido no parágrafo anterior sen que se emendasen as deficiencias, darase por incumprida a obriga formal de documentación do IAEd prevista nesta ordenanza e o servizo xestor procederá consonte ao determinado no capítulo V.

3.- Se coa documentación achegada se detectase ou deducise a existencia de danos que poidan implicar un risco para as persoas ou bens, o servizo municipal competente actuará coa urxencia e da forma que proceda, ordenando a execución das obras e medidas de seguridade que sexan precisas.

Artigo 14.- Licenzas de primeira ocupación

Nas solicitudes de licenzas de primeira ocupación ou comunicacións previas/declaracións responsables que se poidan esixir para habilitar a ocupación dos edificios e construcións, o certificado oficial de remate de obra, expedido por facultativo/a competente, será o documento que acredite a seguranza da edificación e, particularmente, dos seus elementos exteriores susceptibles de desprenderse sobre os espazos públicos durante o período legalmente establecido.

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

Capítulo IV.- O Rexistro municipal de informes de avaliación de edificios

Artigo 15.- O Rexistro municipal de informes de avaliación de edificios

1.- Constituirase un rexistro centralizado e informatizado dos edificios suxeitos a inspección técnica, baixo a denominación de "Rexistro municipal de informes de avaliación de edificios", que se xestionará polo servizo municipal competente en materia de disciplina urbanística, para os efectos previstos na presente ordenanza, no que se anotará e deixará constancia da data de presentación e do contido de cada un dos informes de avaliación, favorables ou desfavorables, que se acheguen ao Concello, co obxecto de levar un control do cumprimento das obrigas establecidas nesta ordenanza. Tamén se anotarán as obras realizadas para emendar as deficiencias graves detectadas así como para levar a cabo os axustes razoables en materia de accesibilidade.

2.- Para facilitar o cumprimento do deber de realizar o informe de avaliación, no rexistro municipal de informes de avaliación de edificios incluirase a relación de edificios obrigados a realizar o IAEd, procedéndose á súa renovación anual para incorporar aqueles novos edificios que polo calendario establecido ou en función da súa antigüidade, quedan sometidos á referida obriga. O Concello publicará anualmente, no taboleiro de edictos e na páxina web municipal, as novas inscricións de edificacións que se vaian practicando, en función do cumprimento da antigüidade prevista nesta ordenanza a efectos de determinar a obriga de inspección así como o transcurso dos prazos para as sucesivas inspeccións.

3.- O rexistro municipal terá carácter interno e os datos que nel se reflictan serán públicos aos únicos efectos estatísticos e informativos, verificándose o acceso ao seu contido de conformidade coa normativa de protección de datos e do procedemento administrativo común.

4.- O rexistro municipal de informes de avaliación de edificios conterá, canda menos, os seguintes datos:

a) Localización do edificio e características
b) Data de construción ou ano aproximado
c) Prazo para realizar o informe
d) Nivel de catalogación, de estaren incluído no centro histórico de Pontevedra, declarado BIC, ou en calquera outro catálogo de edificacións e elementos a conservar
e) Data de presentación e contido normalizado dos informes de avaliación favorables e desfavorables, con indicación neste último caso das obras e medidas urxentes ou ordinarias realizadas ou a executar para manter ou repoñer as condicións de seguridade e salubridade do edificio, o seu grao de efectividade así como calquera outros datos complementarios que se consideren necesarios

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

f) Referencia ao título habilitante para executar as obras de emenda de deficiencias ou orde de execución ditada, en caso de non cumprimento voluntario, por mor do informe desfavorable

g) No seu caso, certificado de remate das obras ordenadas, asinado polo/a técnico/a competente responsable da correcta execución para emendar as eivas detectadas para que se proceda á anotación con resultado favorable

h) Outros datos complementarios do edificio

5.- Os propietarios dos edificios poderán solicitar unha copia da anotación no rexistro, para os efectos de acreditar o estado de conservación.

6.- En cumprimento dos principios de información, coordinación e eficacia na actuación das administracións públicas, en relación coa sostibilidade e calidade do medio urbano e parque edificado e, no obxectivo de facilitar o coñecemento da veciñanza, os IAEd regulados nesta ordenanza servirán para nutrir os censos de construción, edificios, vivendas e locais precisados de rehabilitación, aos que se refire a lexislación vixente. Ademais, se así se dispuxese, os seus datos serán transferidos ao órgano autonómico competente que xestione o rexistro galego integrado único.

Capítulo V.- Efectos do incumprimento da obriga de documentar o IAEd: reposición da legalidade, ordes de execución, execución subsidiaria e réxime sancionador

Artigo 16.- Incumprimento da obriga de presentación en forma e prazo do informe de avaliación de edificios

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 terá a consideración de infracción urbanística tipificada na lexislación urbanística vixente, ademais de habilitar 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 apercibimento no mesmo acto da súa execución forzosa mediante multas coercitivas ou execución subsidiaria pola administración, por conta dos obrigados e sen prexuízo do inicio do procedemento sancionador a que haxa lugar polo seu incumprimento, consonte ao determinado na lexislación urbanística en vigor.

3.- Para proceder á execución subsidiaria, o Concello, xunto co previo apercibimento, notificará aos obrigados se opta por efectuala a través dos seus propios servizos técnicos municipais ou a identidade do técnico/a colexiado/a designado/a ou, no seu caso, da entidade

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

colaboradora homologada, así coma o custo estimativo dos honorarios da intervención polos traballos de realizar a inspección e redacción do informe de avaliación. En todo caso, o importe dos gastos da execución subsidiaria, mesmo se opta por efectuala a través dos propios servizos técnicos municipais, serán esixidos polos Concellos aos obrigados, con fixación do prazo xeral previsto no Regulamento xeral de recadación con posibilidade de acudir á vía de constrinximento para acadar o seu pagamento.

4.- Na notificación da resolución que acorde a execución subsidiaria constará, ademais, a data na que se vai facer, a referencia ao contrato subscrito co Concello, a identidade do facultativo e importe dos honorarios a percibir que serán liquidados a conta e con antelación á realización da mesma, a reserva da liquidación definitiva.

5.- Aos efectos previstos nos parágrafos anteriores, o Concello poderá formalizar convenios de colaboración cos colexios profesionais correspondentes ao obxecto de que aqueles que reúnan os requisitos da capacitación técnica convida, efectúen a inspección. O convenio fixará os honorarios a percibir polo designado.

6.- No caso de non formalizarse os convenios, poderá organizarse unha quenda con rigorosa orde rotatoria á que poderán acceder todos/as aqueles titulados/as que reúnan os requisitos de capacitación técnica esixibles.

7.- O incumprimento da obriga de achegar o informe de avaliación de edificios nos prazos establecidos nesta ordenanza, determinará a imposibilidade das persoas propietarias incumpridoras de accederen ás liñas de axudas municipais á rehabilitación total ou parcial dos inmobles.

8.- O Concello poderá requirir a presentación do IAEd con anterioridade a que se outorgue a licenza ou se declare completa a documentación achegada a unha comunicación previa, con ocasión do axuizamento de solicitudes de licenzas urbanísticas ou de verificación e comprobación da eficacia das comunicacións previas que atinxan a edificios obrigados á realización do informe de avaliación de edificios nos que se teñan incumpridos os prazos sinalados para a súa realización e preceptiva documentación; agás, naqueles supostos nos que a solicitude de licenza ou comunicación previa atinxan, precisamente, á execución das obras necesarias para emenda das deficiencias advertidas na inspección técnica segundo o determinado nesta ordenanza.

Artigo 17.- Consecuencias do informe de avaliación desfavorable

1.- Cando o informe de avaliación de edificios determine a necesidade de realización de obras para a reposición das debidas condicións mínimas esixidas á edificación, a propiedade deberá solicitar a correspondente licenza municipal ou formalizar unha comunicación previa no prazo que determine o informe e, en todo caso, no prazo máximo de dous meses a contar desde

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

a notificación do correspondente requirimento municipal, que, ademais de outorgar audiencia e vista no procedemento, advertirá das consecuencias, sancionadoras e substitutivas, previstas na normativa de aplicación para o suposto de que se incumpra o requirimento.

Á solicitude de licenza ou comunicación previa achegará a documentación preceptiva (proxectos, memorias, ensaios, estudos etc,) segundo o determinado na lexislación urbanística e sectorial, no informe de avaliación de edificios e, no seu caso, na orde ou requirimento municipal. As obras deberanse executar nos prazos sinalados no informe de avaliación ou informes técnicos municipais, e se incorporarán como condición ao acto de outorgamento de licenza.

2.- O seu remate acreditarase co correspondente certificado de remate de obras subscrito por técnico competente, que poderá ser o propio persoal técnico inspector/avaliador naqueles casos en que non precisen da presentación de proxecto técnico, e que constituirá requisito imprescindible para que, previa verificación polos servizos técnicos municipais, se proceda á inscrición ou anotación do carácter favorable do informe nos rexistros correspondentes

Artigo 18.- Ordes de execución por non realizar as obras previstas no informe

1.- En caso de incumprimento do determinado no artigo anterior, e con base no informe de avaliación da edificación, os servizos técnicos e xurídicos do concello emitirán informe propoñendo ao órgano competente do Concello a procedencia de ditar unha orde de execución ou incoar de oficio o expediente de declaración de ruína do inmoble, de resultar procedente a adopción desta medida.

2.- As ordes de execución que se diten por mor do informe de avaliación de edificios e dos informes técnicos e xurídicos municipais, deberán conter a determinación concreta das obras que fosen precisas para restablecer as condicións básicas de seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidacións estruturais, así como os axustes razoables en materia de accesibilidade universal, e fixar os prazos de comezo e execución para o cumprimento voluntario do ordenado polo propietario; prazos que estarán en función da importancia, volume e complexidade das obras por realizar.

3.- O informe de avaliación e os informes municipais tamén determinarán aqueles casos nos que a entidade das obras esixa que a orde de execución deba compeler ao obrigado a formular comunicación previa ou presentar solicitude de licenza, xunto co correspondente proxecto técnico, estudo de seguridade e saúde e/ou dirección facultativa.

Artigo 19.- Réxime sancionador

1.- As infraccións a esta ordenanza e, concretamente, o incumprimento pola propiedade da obriga de presentación do primeiro e sucesivos informes no tempo e na forma establecidos nesta ordenanza, así como o incumprimento das ordes de execución das obras resultantes

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

da inspección técnica, tipifícanse como infracción urbanística leve, consonte ao determinado na lexislación urbanística vixente e serán sancionada con multa de 300 a 6000 euros, sen prexuízo das ordes de execución que se poidan ditar para reposición da legalidade urbanística.

2.- Estarase ao disposto na lexislación urbanística galega en vigor para determinar o procedemento para o exercicio da potestade sancionadora, prazo máximo para resolver, órganos competentes para imposición das sancións e prazos de prescrición das infraccións e sancións.

3.- En ningún caso a infracción urbanística cometida pola non 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 impoñible 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.

4.- As infraccións administrativas en materia de certificación da eficiencia enerxética dos edificios, serán as tipificadas como moi graves, graves ou leves, e sancionadas consonte ao que se estabelece nas disposicións adicionais terceira e cuarta da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, sen prexuízo doutras responsabilidades civís, penais ou doutra orde que puideran concorrer.

5.- A instrución e resolución dos expedientes sancionadores que se incoen en materia de certificación de eficiencia enerxética corresponderá aos órganos competentes da Xunta de Galicia, sendo os suxeitos responsables as persoas físicas ou xurídicas e as comunidades de bens que as cometan, aínda a título de inobservancia. Se o beneficio obtido pola comisión da infracción nesta materia superase o importe das sancións impostas, a sanción imporase na contía equivalente ao beneficio obtido.

Artigo 20.- Réxime xeral do deber de conservación

1.- O cumprimento da obriga formal establecida nesta ordenanza entenderase sen prexuízo do réxime xurídico ordinario do deber de conservación regulado na lexislación vixente e das facultades de inspección urbanística atribuídas ao Concello de Pontevedra.

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

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

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 do artigo 72 da Lei 30/1992, de 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do 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.

Disposicións adicionais

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 31/12/2016
Edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva anteriores ao 28 de xuño do 1963	Ata o 30/12/2017
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 31/12/2016
	Edificacións e construcións anteriores a 1950: Ata o 31/12/2017
	Resto de edificacións catalogadas, incluídas as rehabilitadas integralmente ou obxecto de obras de reestruturación total, con posterioridade ao 1990: Ata o 28/06/2018
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 31/12/2018

2.- O resto de edificios e construcións, de todas as tipoloxías e usos, que teñan cumprido cincuenta anos, logo do 28 de xuño do 2013, ou trala entrada en vigor desta ordenanza, deberán achegar o IAEd no prazo máximo de 5 anos a contar dende a data que acaden referidos cincuenta anos.

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

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

Disposición adicional segunda.- Convenios de colaboración

Ademais dos convenios que se poidan formalizar ao abeiro do previsto nos artigos 6 e 16 desta ordenanza, o Concello de Pontevedra poderá asinar outros cos colexios profesionais ou coas organizacións e asociacións profesionais do sector interesadas, nos que se establezan mecanismos de coordinación e de intercambio de información útil e se prevexa a organización de xornadas técnicas e de difusión da ordenanza, campañas divulgativas entre a poboación e demais medidas tendentes a facilitar o cumprimento por medios telemáticos das obrigas derivadas da súa aplicación.

Disposición adicional terceira.- Réxime de subvencións

O Concello de Pontevedra poderá estabelecer, de conformidade coas súas dispoñibilidades orzamentarias, liñas de subvencións das que poderán beneficiarse os/as propietarios/as que acrediten de forma fidedigna a carencia de recursos económicos suficientes para sufragar o custo da inspección e redacción do informe de avaliación de edificios regulada nesta ordenanza. O outorgamento das axudas axustarase aos criterios vixentes para o acceso á vivenda protexida, de forma que a súa contía estea en función dos ingresos da unidade familiar.

Disposicións transitorias

Disposición transitoria primeira.- Certificados-ditames de fachadas e renovacións.

Os certificados-ditames de seguridade das fachadas e elementos exteriores das edificacións, así coma as súas correspondentes renovacións decenais, achegadas ao Concello en cumprimento da "Ordenanza municipal reguladora das medidas de conservación e de seguridade nos elementos exteriores das edificacións" do Concello de Pontevedra, aprobada definitivamente en sesión plenaria do 27 de novembro de 1999 e publicada no BOP núm. 246, do 27/12/1999, -posteriormente modificada por acordo plenario de 24 de novembro do 2001 (BOP nº 40, de 26/02/2002)- serán considerados como válidos e poderán ser incorporados á documentación do informe de avaliación de edificios pautado nesta ordenanza, mais cos seus efectos limitados á acreditación da seguranza das fachadas ou elementos exteriores e durante a súa década de vixencia, debendo inspeccionarse e documentarse os restantes elementos e instalacións que se sinalan no articulado ata completar o contido do informe de avaliación de edificios esixido nesta ordenanza.

Disposición derrogatoria única

Á entrada en vigor da presente ordenanza quedará derrogada expresamente a "Ordenanza municipal reguladora das medidas de conservación e de seguridade nos elementos exteriores das edificacións" do Excmo. Concello de Pontevedra, aprobada definitivamente en sesión plenaria do 27 de novembro de 1999 e publicada no BOP núm. 246, do 27/12/1999, modificada por acordo plenario de 24 de novembro do 2001 (BOP nº 40, de 26/02/2002).

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CXO9PEYRPZ49

Disposicións derradeiras

Disposición derradeira primeira

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.- Os correspondentes modelos normalizados de IAEd manteranse permanentemente publicados e actualizados na páxina web municipal http://www.pontevedra.eu. En todo caso, o 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 procederá a incorporar este novo procedemento telemático ao programa municipal de xestión electrónica de expedientes para as tramitacións previstas na presente ordenanza.

Disposición derradeira segunda

A presente ordenanza entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación íntegra no Boletín oficial da provincia, sempre que tivese transcorrido o prazo previsto no artigo 65.2 da Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases do réxime local.

ANEXOS

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

CONCELLO DE PONTEVEDRA

ANEXO

INSTANCIA/RESUMO. **INFORME DE AVALIACIÓN DO EDIFICIO**

IDENTIFICACIÓN DO EDIFICIO		
Tipo de vía:	Vía:	
Nº.:	Andar/Letra:	C.P.
Poboación:	Provincia:	
Data de construción/reestruturación xeral:		
Ref. catastral:		
Outras ref. catastrais e observacións(1):		

(1) Especificar no caso de que o edificio conte con máis dunha referencia catastral, ou outros casos como complexos inmobiliarios, varios edificios dentro dunha mesma parcela catastral, etc.

DATOS DA PROPIEDADE(2)			
Réxime xurídico da propiedade:	☐ Comunidade de propietarios	☐ Propietario único	
	☐ Varios propietarios	☐ Outros:	
Carácter:	☐ Público	☐ Privado	
Titular:		NIF/CIF:	
Enderezo:			
C.P.	Poboación:	Provincia:	
Tfno. Fixo:	Tfno. Móbil:	Enderezo electrónico:	
Representante:		En condición de:	
NIF/CIF:	Enderezo:		
C.P.	Poboación:	Provincia:	
Tfno. Fixo	Tfno. Móbil	Enderezo electrónico:	

(2) Indicar o propietario ou, no seu caso, o representante deste ou da comunidade correspondente

DATOS DO/A TÉCNICO/A COMPETENTE QUE SUBSCRIBE O INFORME			
Técnico/a:		NIF/CIF:	
Titulación:			
Colexio Oficial:		Nº. Colexiado:	
Enderezo:			
C.P.	Poboación:	Provincia:	
Tfno. Fixo:	Tfno. Móbil:	Enderezo electrónico:	
OUTROS TÉCNICOS/AS			
Técnico	Titulación	Colexio profesional	Nº. Colexiado

RESULTADO DA INSPECCIÓN
ESTADO DE CONSERVACIÓN: ☐ Favorable ☐ Desfavorable
CONDICIÓNS BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE: O edificio satisface completamente as condicións básicas de accesibilidade SI ☐ NON ☐ O edificio é susceptible de realizar axustes razoables SI ☐ NON ☐
CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERXÉTICA: Obrigatorio xa que o uso característico/principal do edificio é: ☐ Vivenda colectiva ☐ Hoteleiro ☐ Residencial

☐ 1ª IAEd en prazo ☐ Requirimento IAEd ☐ Execución subsidiaria ☐ Anterior IAEd favorable ☐ Anterior IAEd desfavorable.

RECOMENDACIÓNS
Intervencións, mantemento ou reparación de danos leves, cuxa execución comprobarase na próxima avaliación

Pontevedra, ... de ..... de 20		Rexistro e custodia colexial obrigatorio ou visado voluntario.
Asinado polo/a/s técnico/a/s inspector/a/s avaliador/a/s	Asinado polo/a/s propietario/a/s	

AO CONCELLO DE PONTEVEDRA

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

A. IDENTIFICACIÓN DO EDIFICIO			
Tipo de vía:		Vía:	
Nº.:	Andar/Letra:		C.P.
Poboación:		Provincia:	
Ref. catastral:			
Outras ref. catastrais e observacións(1):			
O edificio obxecto do presente informe é		☐Un único edificio ☐ Unha parte (bloque, portal….) dun edificio sempre que sexa funcionalmente independente do resto. ☐Outro caso	
Comparte elementos comúns con edificacións contiguas		☐Non ☐Si, indicar cales:	

(1) Especificar no caso de que o edificio conte con máis dunha referencia catastral, ou outros casos como complexos inmobiliarios, varios edificios dentro dunha mesma parcela catastral, etc.

B. DATOS URBANÍSTICOS	
Planeamento en vigor:	Clasificación:
Ordenanza:	Nivel de protección:
Elementos protexidos:	

C. DATOS DA PROPIEDADE(2)			
Réxime xurídico da propiedade:	☐Comunidade de propietarios	☐Propietario único	
	☐Varios propietarios	☐Outros:	
Titular:		NIF/CIF:	
Enderezo:			
C.P.	Poboación:	Provincia:	
Tfno. Fixo:	Tfno. Móbil:	Enderezo electrónico:	
Representante:		En condición de:	
NIF/CIF:	Enderezo:		
C.P.	Poboación:	Provincia:	
Tfno. Fixo	Tfno. Móbil	E-Mail:	

(2) Indicar o propietario ou no seu caso o representante deste o da comunidade correspondente

D. DATOS DO/A TÉCNICO/A COMPETENTE QUE SUBSCRIBE O INFORME			
Técnico/a:			NIF/CIF:
Titulación:			
Colexio Oficial:			Nº. Colexiado:
Enderezo:			
C.P.	Poboación:		Provincia:
Tfno. Fixo:	Tfno. Móbil:	Enderezo electrónico:	

E. DATOS XERAIS DO EDIFICIO			
Superficie parcela (m²):	Superficie construída (m²):		Altura sobre rasante (m²):
Uso característico/principal do edificio:	☐Residencial	☐Oficinas	☐Administrativo
	☐Docente	☐Comercial	☐Industrial
	☐Sanitario	☐Garaxe-aparcadoiro	☐Outro
Nº total de plantas sobre rasante:		Nº de plantas sobre rasante con uso igual ao principal:	
Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios:		Uso(s) secundario(s):	
Nº total de plantas baixo rasante:		Nº de plantas baixo rasante con uso igual ao principal:	
Nº de plantas baixo rasante con usos secundarios:		Uso(s) secundarios(s):	
Nº total de vivendas:		Superficie media (m²):	
Nº total de locais:		Superficie media (m²):	
Nº total de prazas de aparcadoiros:		Superficie media (m²):	
Nº total de rochos:		Superficie media (m²):	
Ano de construción:		Referencia (3):	

(3) Achegar a referencia a partir da cal se obtén o dato "ano" do edificio (artigo 12 da ordenanza). No seu caso, indicar "estimación"

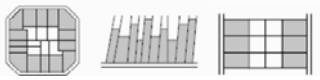
Tipoloxía edificatoria: Implantación en parcela do edificio (4)

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

☐ Edificación exenta/illada ou pareada en parcela/bloque aberto:



☐ Edificación entre medianeiras/acaroada/edificación en cuarteirón pechado:



Tipoloxía edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciais (4)	
Un só núcleo de escaleiras: ☐ Sen ascensor ☐ Con 1 ascensor ☐ Con 2 o máis ascensores Nº. medio de vivendas por planta:	Dous ou máis núcleos de comunicación vertical: Nº total de escaleiras: Nº total de ascensores: Nº total de vivendas con acceso a través de máis de 1 núcleo: Nº total de vivendas sen acceso a través de ascensor: Nº medio de vivendas por planta

(4) Optar pola que describa mellor a forma de implantación do edificio

F. ARQUIVOS GRÁFICOS

Achegarase ao presente documento o plano de situación do edificio escala mínima 1:1000 e formato DIN-A4, cun mínimo de tres fotografías en cor que identifiquen o mesmo. Formato mínimo 10 x 15 cm ou resolución mínima 300 ppp.

G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA

A continuación, indique a documentación administrativa complementaria de que dispón o edificio, por exemplo: licenza de obras, licenza de primeira ocupación, licenza de actividade, comunicación previa/declaración responsable, expediente de disciplina urbanística, expediente de ruína ou orde de execución entre outras:

Nome do documento Nº. 1:		Expte. nº:
Data:	Alcance:	
Técnico responsable:		
Observacións		
Nome do documento Nº. 2:		Expte. nº:
Data:	Alcance:	
Técnico responsable:		
Observacións		
Nome do documento Nº. 3:		Expte. nº:
Data:	Alcance:	
Técnico responsable:		
Observacións		
Nome do documento Nº. 4:		Expte. nº:
Data:	Alcance:	
Técnico responsable:		
Observacións		

H. DESCRICIÓN NORMALIZADA DOS SISTEMAS CONSTRUTIVOS DO EDIFICIO PARA OS EFECTOS ESTATÍSTICOS

CIMENTACIÓN

Sistemas de contención	☐ Muro de pedra ☐ Muro de fábrica tixolo	☐ Muro de fábrica bloque ☐ Muro formigón armado	☐ Muro pantalla ☐ Descoñécese/Outro
Cimentación superficial	☐ Zapatas, gabias, pozos, cachotería	☐ Zapatas ou gabias de formigón	☐ Lousa ☐ Descoñécese/Outro
Cimentación profunda	☐ Pilotes	☐ Pantallas	☐ Descoñécese/Outro

Observacións

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

ESTRUTURA				
Estrutura vertical	Muros de carga ☐ De pedra ☐ De formigón armado ☐ De adobe ☐ De tapal ☐ De fábrica de tixolo ☐ De bloque cerámico ☐ De bloque formigón ☐ Con armazón de madeira		Alicerces ☐ De tixolo ☐ De fundición ☐ De aceiro ☐ De formigón armado	☐ Descoñécese/Outro
Estrutura horizontal planta/andar tipo	Estrutura principal (vigas) ☐ De madeira ☐ Metálicas ☐ De formigón armado	Forxado (elementos secundarios, viguetas) ☐ De madeira ☐ Metálica ☐ De formigón armado	Forxado (entrevigado) ☐ Taboleiro ☐ Revoltón ☐ Bovedilla cerámica ☐ Bovedilla formigón	☐ Forxado reticular ☐ Lousa formigón ☐ Descoñécese/Outro
Estrutura horizontal chan. Planta en contacto co terreo (5)	Forxado ☐ Idéntico ao de P. Tipo ☐ Diferente ao de P. Tipo	Forxado Sanitario ☐ Idéntico ao de P. Tipo ☐ Diferente ao de P. Tipo	☐ Soleira	☐ Descoñécese/Outro
Estrutura de cuberta	Forxado horizontal e : ☐ Capa formación pte. ☐ Tabiquiños + taboleiro Forxado inclinado : ☐ Formigón armado ☐ Outro	Cimbros, pórticos ☐ Vigas formigón armado + taboleiro. ☐ Vigas metálicas + taboleiro ☐ Vigas madeira + taboleiro	☐ Taboleiro cerámico ☐ Taboleiro madeira ☐ Chapa/Sándwich	☐ Descoñécese/Outro
Observacións				

(5) Describir o sistema construtivo da estrutura que forma o chan da planta baixa, ou planta -n, se o edificio ten -n plantas de soto.

CERRAMENTOS VERTICAIS E CUBERTAS		
Fachada principal Superficie (m^2) % sobre sup. cerram. vertical total	Acabado visto en fachada principal % sobre sup. cerram. vertical total: ☐ Cachotería ☐ Perpiaño ☐ Fábrica tixolo ☐ Fábrica bloq. cerámico ☐ Fábrica bloque formigón ☐ Panel pref. formigón ☐ Panel metálico/Sándwich ☐ Outros Dispón de cámara de aire: ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese	Acabado revestido en fachada principal % sobre sup. cerram. vertical total: ☐ Enfuscado e pintado ☐ Revocadura ☐ Morteiro monocapa ☐ Aplacado cerámico ☐ Chapado pedra ☐ Chapado metálico ☐ Outros Dispón de illamento térmico: ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese
Outras fachadas, fachadas a patios e medianeiras (6) Superficie (m^2) % sobre sup. cerram. vertical total	Acabado visto noutras fachadas % sobre sup. cerram. vertical total: ☐ Cachotería ☐ Perpiaño ☐ Fábrica tixolo ☐ Fábrica bloq. cerámico ☐ Fábrica bloque formigón ☐ Panel pref. formigón ☐ Panel metálico/Sándwich ☐ Outros Dispón de cámara de aire: ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese	Acabado revestido en outras fachadas % sobre sup. cerram. vertical total: ☐ Enfuscado e pintado ☐ Revocadura ☐ Morteiro monocapa ☐ Aplacado cerámico ☐ Chapado pedra ☐ Chapado metálico ☐ Outros Dispón de illamento térmico: ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

Carpintaría e vidro en ocos Superficie (m^2) % sobre sup. cerram. vertical total	Tipo de carpintaría predominante ☐ Madeira ☐ Aceiro ☐ Aluminio ☐ PVC ☐ Outros:	Tipo de vidro predominante ☐ Simple ☐ Dobre acristalamento ☐ Triplo acristalamento ☐ Con capa baixa emisividade ☐ Con capa de control solar		
Azotea/Cuberta plana Superficie (m^2) % sobre sup. cerram. horizontal total:	☐ Transitable ☐ Non transitable Dispón de illamento térmico ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese Dispón de lámina impermeabilizante ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese	**Cuberta inclinada** Superficie (m^2) % sobre sup. cerram. horizontal total:	☐ Tella árabe ☐ Tella plana u outra ☐ Tella cemento ☐ Chapa cobre/zinc Dispón de illamento térmico ☐ Si ☐ Non ☐ Descoñécese	☐ Fibrocemento ☐ Asfáltica ☐ Chapa aceiro ☐ Lousa
Observacións:				

(6) Indicar a información correspondente a outros cerramentos que non formen parte da fachada principal e que supoñan un maior % sobre o resto da superficie total de cerramentos verticais

INSTALACIONS DO EDIFICIO		
Saneamento evacuación de augas	☐ Non dispón de sistema de evacuación ☐ Dispón de sistema de evacuación á rede de sumidoiro público ☐ Dispón de sist. evacuación propio (fosa séptica, etc.)	☐ Baixantes vistas ☐ Baixantes incrustadas ☐ Outro: ☐ Colectores Vistos ☐ Colectores soterrados ☐ Outro:
Abastecemento de auga	☐ Non dispón de sistema de abastecemento de auga ☐ Dispón de conexión á rede de abastecemento público ☐ Dispón de captación propia (pozo, bomba, etc.)	☐ Contador único para todo o edificio ☐ Contadores individuais por vivenda/local ☐ Contadores individuais centralizados
Instalación eléctrica	O edificio dispón (instalación eléctrica elementos comúns): ☐ De caixa xeral de protección (CXP) ☐ De interruptor diferencial ☐ De interruptor automático ó inicio dos circuítos de servizos comúns ☐ De fusible ao inicio das derivacións individuais a vivendas ou locais ☐ Outros:	☐ Contador único para todo o edificio ☐ Contadores individuais por vivenda/local ☐ Contadores individuais centralizados

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

Calefacción	☐ Disponse de sistema de calefacción colectivo/central: ☐ Caldeira comunitaria ☐ Bomba de calor ☐ Outro: Combustible calefacción colectiva/central: ☐ GLP ☐ Electricidade ☐ Gasóleo ☐ Leña/biomasa ☐ Gas natural ☐ Outros	En caso contrario, indicar: % de vivendas/locais que dispoñen de sistemas individuais de calefacción: % vivendas con caldeira (Gas canalizado): Indicando: ☐ Propano ☐ Gas Natural % vivendas con caldeira gasóleo: % vivendas con calefacción eléctrica: Indicando: ☐ Bomba de calor ☐ Radiadores % con outros:
Auga quente sanitaria ACS	☐ O edificio dispón de sistema de ACS central Combustible para produción ACS: ☐ GLP ☐ Electricidade ☐ Gasóleo ☐ Leña/biomasa ☐ Gas Natural ☐ Outros: ☐ O edificio dispón de captadores solares para a produción de ACS	En caso contrario, indicar: % de vivendas/locais que dispoñen de sistemas individuais de produción de ACS: % vivendas con quentadores (gas canalizado): Indicando: ☐ Propano ☐ Gas Natural % vivendas con quentadores (gas embotellado): Indicando: ☐ Propano ☐ Butano % vivendas con quecedores eléctricos: % con outros:
Gas canalizado para instalacións domésticas	% de vivendas/locais que dispoñen de acometida á rede de distribución canalizada de gas para uso doméstico: ☐ Propano ☐ Gas Natural	☐ Contadores individuais por vivenda/local ☐ Contadores individuais centralizados
Refrixeración	☐ O edificio dispón de sistema colectivo de refrixeración: ☐ Con torre de arrefriamento ☐ Sen torre de arrefriamento	En caso contrario, indicar: % de vivendas/locais dispoñen de sistemas individuais de refrixeración (aire acondicionado): Nº. aparatos de aire acondicionado vistos en fachadas:
Ventilación e renovación de aire	O edificio dispón dos seguintes sistemas de ventilación para os cuartos húmidos (baños e cociñas) das vivendas: ☐ Ventás ☐ Patios ☐ Shunts ☐ Outros: ☐ Existen locais ou vivendas cuxos cuartos húmidos no teñen ningún dos sistemas anteriores de ventilación.	Os aparcadoiros dispoñen de sistemas de ventilación: ☐ Mecánica ☐ Natural ☐ Híbrida
Protección contra incendios	O edificio dispón de: ☐ Un sistema de detección de incendios ☐ Un sistema de alarma ☐ Extintores móbiles	☐ Hidrantes exteriores ☐ Columna seca ☐ Boca de incendios equipada
Protección contra o raio	O edificio dispón de: ☐ Pararraios de puntas ☐ Pararraios Faraday ☐ Pararraios con sistemas activos (ionizantes) ☐ Outro tipo de pararraios	☐ Un dispositivo de protecc. contra sobretensións transitorias ☐ Rede de terra
Instalacións de comunicacións ICT	O edificio dispón de: ☐ Antena para recepción de TDT	☐ Acceso de telecomunicacións por cable ☐ Acceso de fibra óptica

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

	☐ Antena para recepción de TV satélite ☐ Acceso de pares de cobre ☐ Accesos inarámicos ☐ Outras instalacións de ICT
Observacións:	

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

PARTE I: ESTADO DE CONSERVACIÓN

1.1. DATOS XERAIS DA INSPECCIÓN
Data/s da visita:
Nº. de vivendas inspeccionadas:
Nº. de locais ou outros usos inspeccionados(7):
Impedimentos á hora de realizar a visita(7):
Medios empregados durante a inspección(7):
Probas ou catas realizadas(7):
Medidas inmediatas de seguridade adoptadas durante a visita (8):
Observacións:

(7) A inspección a realizar é de carácter visual. Non forma parte da inspección detectar posibles vicios ocultos, nin prever causas sobrevidas. Cando os datos obtidos na inspección visual no sexan suficientes para valorar as deficiencias detectadas, o técnico encargado da inspección deberá propoñer á propiedade do inmoble efectuar unha diagnose do elemento ou elementos construtivos afectados, así como das probas que considere necesarias.
(8) Medidas urxentes que correrán a cargo da propiedade e baixo a dirección técnica competente para evitar un risco inminente e executaranse con anterioridade á redacción do informe. Poderán consistir na retirada de elementos das fachadas, apeos, apontoamentos, valados ou outras análogas. En ningún caso se poderán realizar, 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 ao réxime de ocupación do inmoble.

1.2. HISTÓRICO DE INSPECCIONS PREVIAS
Data da última inspección:
Técnico:
Resultado:
Grao de execución e efectividade das obras derivadas da inspección
Observacións:

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

1.3. VALORACIÓN DO ESTADO DE CONSERVACIÓN DO EDIFICIO
1.3.1. CIMENTACIÓN
Indicar as deficiencias detectadas que deban ser emendadas, especificando se condicionan -por si mesmas ou en combinación con outras- a valoración global do estado de conservación da cimentación como desfavorable e achegando, de cada unha delas, a seguinte información: 1.Descrición do sistema construtivo 2.Descrición, relación, localización e extensión dos danos ou deficiencias 3.Probas ou ensaios realizados 4.Descrición do proceso patolóxico e das súas posibles causas 5.Obras de reparación a realizar para a emenda das deficiencias 6.Observacións 7.Fotografías identificativas
Se necesita máis espazo, encha esta folla outra vez
Valoración do estado de conservación (Cimentación) ☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable**
En caso de valorarse como desfavorable, establecerase se procede:
Prazo de inicio das obras (*): | Prazo de finalización das obras:

(*) Unha vez obtido o título habilitante, que se solicitará ou comunicará no prazo de dous (2) meses dende o requirimento municipal.

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

1.3.2. ESTRUTURA
Indicar as deficiencias detectadas que deban ser emendadas, especificando se condicionan -por si mesmas, ou en combinación con outras- a valoración global do estado de conservación da estrutura como desfavorable e achegando, de cada unha delas, a seguinte información: 1.Descrición do sistema construtivo 2.Descrición, relación, localización e extensión dos danos ou deficiencias 3.Probas ou ensaios realizados 4.Descrición do proceso patolóxico e das súas posibles causas 5.Obras de reparación a realizar para a emenda das deficiencias 6.Observacións 7.Fotografías identificativas
Se necesita máis espazo, encha esta folla outra vez
Valoración do estado de conservación (Estrutura) ☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable** *En caso de valorarse como desfavorable, establecerase se procede:*
Prazo de inicio das obras: (*) | Prazo de finalización das obras:

(*) Unha vez obtido o título habilitante, que se solicitará ou comunicará no prazo de dous (2) meses dende o requirimento municipal.

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

1.3.3. FACHADAS E MEDIANEIRAS
Indicar as deficiencias detectadas que deben ser emendadas, especificando se condicionan -por si mesmas ou en combinación con outras- a valoración global do estado de conservación das fachadas e medianeiras (incluíndo cerramentos e ocos) como desfavorable e achegando, de cada unha delas, a seguinte información: 1.Descrición do sistema construtivo 2.Descrición, relación, localización e extensión dos danos ou deficiencias 3.Probas ou ensaios realizados 4.Descrición do proceso patolóxico e das súas posibles causas 5.Obras de reparación a realizar para a emenda das deficiencias 6.Observacións 7.Fotografías identificativas
Se necesita máis espazo, encha esta folla outra vez
Valoración do estado de conservación (Fachadas e medianeiras) ☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable** *En caso de valorarse como desfavorable, establecerase se procede:*
Prazo de inicio das obras (*): | Prazo de finalización das obras:

(*) Unha vez obtido o título habilitante, que se solicitará ou comunicará no prazo de dous (2) meses dende o requirimento municipal.

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

1.3.4 CUBERTAS E AZOTEAS
Indicar as deficiencias detectadas que deban ser emendadas, especificando se condicionan -por si mesmas ou en combinación con outras- a valoración global do estado de conservación de cubertas e azoteas como desfavorable e achegando, de cada unha delas, a seguinte información: 1.Descrición do sistema construtivo 2.Descrición, relación, localización e extensión dos danos ou deficiencias 3.Probas ou ensaios realizados 4.Descrición do proceso patolóxico e as súas posibles causas 5.Obras de reparación a realizar para a emenda das deficiencias 6.Observacións 7.Fotografías identificativas
Se necesita máis espazo, encha esta folla outra vez
Valoración do estado de conservación (Cubertas e azoteas) ☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable** *En caso de valorarse como desfavorable, establecerase se procede:*
Prazo de inicio das obras (*): | Prazo de finalización das obras:

(*) Unha vez obtido o título habilitante, que se solicitará ou comunicará no prazo de dous (2) meses dende o requirimento municipal.

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

1.3.5 INSTALACIÓNS
Indicar as deficiencias detectadas que deban ser emendadas, especificando se condicionan -por si mesmas ou en combinación con outras- a valoración global do estado de conservación das instalacións de subministro de auga, saneamento, calefacción e electricidade como desfavorable e achegando, de cada unha delas, a seguinte información: 1.Descrición do sistema 2.Descrición, relación, localización e extensión dos danos ou deficiencias 3.Probas ou ensaios realizados 4.Descrición do proceso patolóxico e das súas posibles causas 5.Obras de reparación a realizar para a emenda das deficiencias 6.Observacións 7.Fotografías identificativas
Se necesita máis espazo, encha esta folla outra vez
Valoración do estado de conservación (Instalacións) ☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable** *En caso de valorarse como desfavorable, establecerase se procede:*
Prazo de inicio das obras (*): | Prazo de finalización das obras:

(*) Unha vez obtido o título habilitante, que se solicitará ou comunicará no prazo de dous (2) meses dende o requirimento municipal.

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

1.3.6. CONDICIONS DE SEGURIDADE EN CASO DE LUME
Indicar os elementos ou instalacións que incumpran as condicións de protección de incendios que correspondan en aplicación da normativa aplicable no momento da licenza.
Se necesita máis espazo, encha esta folla outra vez
Valoración do estado de conservación (Protección de incendios) ☐ **Favorable** ☐ **Desfavorable** *En caso de valorarse como desfavorable, establecerase se procede:*
Prazo de inicio das obras (*): | Prazo de finalización das obras:

(*) Unha vez obtido o título habilitante, que se solicitará ou comunicará no prazo de dous (2) meses dende o requirimento municipal.

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

1.4. EXISTENCIA DE PERIGO INMINENTE(8)
Descrición do perigo inminente:
Indicar medidas a adoptar:
Data límite da actuación:

(8) A encher en caso de que sexa necesario adoptar medidas inmediatas de seguridade para as persoas

1.5. VALORACIÓN FINAL DO ESTADO DE CONSERVACIÓN DO EDIFICIO
O técnico competente abaixo asinante valora o estado de conservación do edificio como: ☐ FAVORABLE ☐ DESFAVORABLE
Observacións:

Pontevedra, ... de ..... de 20

Asinado polo/a/s técnico/a/s inspector/a/s avaliador/a/s

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

1.6. DESCRICIÓN NORMALIZADA DAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DO EDIFICIO		
Para os efectos estatísticos, consignar as deficiencias do edificio segundo a descrición normalizada que se xunta. *Exclusivamente para os efectos da normalización desta información para o seu procesamento estatístico, considéranse "Deficiencias graves", as que, por si mesmas, ou en combinación con outras, condicionan o resultado da Parte I do informe como "Desfavorable"*		**Deficiencias Graves**
DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN		
Cimentación	Fisuras e/ou gretas nos cerramentos do edificio derivadas de problemas na cimentación	☐
	Fisuras e/ou gretas en elementos estruturais do edificio derivadas de problemas na cimentación	☐
	Fisuras e/ou gretas en tabicaría derivadas de problemas na cimentación	☐
	Asento de piares derivado de problemas na cimentación	☐
	Asento de soleiras derivado de problemas na cimentación	☐
	Deformación e/ou rotura de sollados derivado de problemas na cimentación	☐
	Empenamento de muros de contención	☐
	Outras deficiencias en cimentación	☐
DEFICIENCIAS EN ESTRUTURA		
Estrutura vertical	Deformacións, fisuras e/ou gretas en interior do edificio derivadas de problemas na estrutura vertical	☐
	Deformacións, fisuras e/ou gretas nos cerramentos do edificio derivadas de problemas na estrutura vertical	☐
	Empenamentos, caídas e/ou desniveis de muros de carga da estrutura vertical	☐
	Presenza de xilófagos en elementos de madeira da estrutura vertical	☐
	Corrosión de elementos metálicos da estrutura vertical	☐
	Patoloxías e degradación do formigón en elementos da estrutura vertical	☐
	Fisuras en piares da estrutura vertical	☐
	Presenza de humidades e/ou filtracións en elementos da estrutura vertical	☐
	Outras deficiencias na estrutura vertical	☐
Estrutura horizontal	Fisuras e/ou gretas en forxados	☐
	Fisuras e/ou gretas en vigas	☐
	Deformacións anormais do forxado	☐
	Deformación e/ou rotura de sollados derivados de problemas da estrutura horizontal	☐
	Presenza de xilófagos en elementos de madeira da estrutura horizontal	☐
	Corrosión de elementos metálicos da estrutura horizontal	☐
	Patoloxías e degradación do formigón en elementos da estrutura horizontal	☐
	Rotura e/ou desprendementos de elementos do forxado	☐
	Presenza de humidades e/ou filtracións en elementos da estrutura horizontal	☐
	Outras deficiencias na estrutura horizontal	☐
Estrutura de cuberta	Deformación de faldróns da estrutura de cuberta	☐
	Fisuras e/ou gretas na estrutura de cuberta	☐
	Presenza de xilófagos en elementos de madeira da estrutura de cuberta	☐
	Corrosión en elementos metálicos da estrutura de cuberta	☐
	Patoloxías e degradación do formigón na estrutura da cuberta	☐
	Roturas e/ou desprendementos de elementos da estrutura da cuberta	☐
	Presenza de humidades e/ou filtracións na estrutura da cuberta	☐
	Outras deficiencias na estrutura da cuberta	☐
Estrutura de escaleiras	Fisuras e/ou gretas na estrutura das escaleiras	☐
	Empenamento de muros das escaleira	☐
	Desnivel e/ou deformación das zancas en estrutura das escaleiras	☐
	Presenza de xilófagos en elementos de madeira da estrutura da escaleira	☐
	Rotura e/ou desprendementos de elementos das escaleiras	☐
	Outras deficiencias na estrutura das escaleiras	☐

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

DEFICIENCIAS EN CERRAMENTOS VERTICAIS		
Cerramentos verticais: fachadas, medianeiras e ocos.	Fisuras e/ou gretas nos cerramentos das fachadas exteriores	☐
	Fisuras e/ou gretas nos cerramentos das fachadas de patios	☐
	Fisuras e/ou gretas nas medianeiras	☐
	Empenamento de muros de cerramento	☐
	Deformación ou rotura de carpintarías de ocos	☐
	Degradación, erosión e/ou risco de desprendemento dos materiais da fábrica de cerramento	☐
	Humidades de capilaridade nos muros de cerramento	☐
	Humidades por filtracións nos muros de cerramento, carpintarías e encontros	☐
	Humidades por condensación ou outras causas nos muros de cerramento, carpintarías e encontros	☐
	Presenza de vexetación e/ou microorganismos (mofo, musgo, bacterias ...) nos muros de cerramento	☐
	Degradación ou ausencia de xuntas entre edificios en fachadas	☐
	Risco de desprendemento dos elementos apegados ás fachadas	☐
	Degradación ou ausencia de illamento térmico en fachadas e medianeiras	☐
	Outras deficiencias nos muros de cerramento	☐
Acabados de fachada	Fisuras e/ou gretas en revocadura das fachadas exteriores	☐
	Fisuras e/ou gretas en revocadura de fachadas de patios	☐
	Empenamento da revocadura en muros de cerramento	☐
	Humidades en revocadura dos muros de cerramento	☐
	Presenza de vexetación e de microorganismos (mofo, musgo, bacterias ...) en revocadura de muros de cerramento	☐
	Empenamento, degradación, erosión dos materiais e/ou risco de desprendemento da revocadura das fachadas	☐
	Degradación dos paneis, placas e elementos prefabricados do cerramento en fachadas	☐
	Degradación das ancoraxes de suxeición de aplacados, paneis e placas de cerramento	☐
	Outras deficiencias nos acabados de fachada	☐
Carpintaría exterior e acristalamento	Deformación e/ou rotura das carpintarías exteriores	☐
	Presencia de microorganismos na carpintería exterior (mofo, musgo, bacterias ...) ou de xilófagos na carpintaría exterior de madeira	☐
	Erosión dos materiais da carpintaría exterior e/ou corrosión dos elementos metálicos na carpintaría exterior	☐
	Ausencia de acristalamentos ou vidros rotos e/ou desprendidos	☐
Elementos apegados a fachada	Mal estado e/ou risco de desprendemento dos elementos apegados á fachada como: baixantes, chemineas, farois, antenas, marquesiñas, tendais, toldos, cableados, equipos de climatización, etc.	☐
Outros elementos de fachada	Mal estado e/ou risco de desprendemento de elementos de fachada como: beirados, cornixas, voos, miradoiros, etc.	☐
	Mal estado e/ou risco de desprendemento de defensas como: varandas, antepeitos, peitorís, balaustradas, valos, reixas, peches de seguridade, etc.	☐
Outras deficiencias	Outras deficiencias en cerramentos verticais	☐

DEFICIENCIAS EN AZOTEAS E CUBERTAS		
Azoteas e cubertas planas	Ausencia, deformación e/ou rotura das membranas impermeabilizantes nas azoteas	☐
	Ausencia, deformación e/ou roturas do pavimento nas azoteas	☐
	Ausencia, deformación e/ou roturas de xuntas de dilatación nas azoteas	☐
	Manifestación de filtracións e/ou goteiras procedentes das azoteas	☐
	Manifestación de condensacións no interior derivadas das azoteas	☐
	Presenza de vexetación e/ou de microorganismos (mofo, musgo, bacterias ...) nas azoteas	☐
	Aniñamento de aves nas azoteas	☐
	Rotura, obstrucións ou outras deficiencias en sumidoiros, cazoletas e elementos de desaugadoiro nas azoteas	☐
	Outras deficiencias nas azoteas (incluíndo a ausencia de illamento térmico)	☐

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

Cubertas inclinadas	Deformación e/ou rotura dos faldróns da cuberta	☐
	Desprendemento e/ou roturas das pezas de cobertura: tellas, placas, etc.	☐
	Deformación e/ou roturas das xuntas de dilatación nas cubertas	☐
	Manifestación de filtracións e/ou goteiras derivadas da cuberta	☐
	Manifestación de condensacións no interior da cuberta	☐
	Presenza de vexetación e/ou de microorganismos (mofo, musgo, bacterias ...) na cuberta	☐
	Aniñamento de aves na cuberta	☐
	Rotura, obstrucións ou outras deficiencias dos canlóns na cuberta	☐
	Outras deficiencias en cubertas inclinadas (incluíndo ausencia de illamento térmico)	☐
Outros elementos da cuberta	Mal estado e/ou risco de desprendemento doutros elementos de cuberta, como: lucernarios, claraboias e ventás, chemineas e shunts, antenas, casetón do ascensor, etc.	☐
DEFICIENCIAS EN INSTALACIONS DO EDIFICIO		
Instalación de abastecemento auga	Humidades e/ou filtracións derivadas de fugas nas conducións e tubarías de abastecemento e distribución de auga	☐
	Outras deficiencias na instalación de abastecemento de auga	☐
Instalación de saneamento	Humidades e/ou filtracións derivadas de fugas nas conducións e tubarías de saneamento	☐
	Problemas de pocería e atrancos nas conducións de saneamento	☐
	Outras deficiencias na instalación de saneamento	☐
Instalación de electricidade	Existen deficiencias nas instalacións de electricidade	☐
Instalación de calefacción	Existen deficiencias nas instalacións de calefacción	☐
Condicións de seguridade en caso de lume	Existen elementos ou instalacións que incumpren as condicións de protección de incendios	☐

1.7. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE AS INSTALACIÓNS DO EDIFICIO		
A propiedade do edificio dispón da seguinte documentación sobre as instalacións do edificio:		SI
Instalación eléctrica	Boletín de instalador da instalación eléctrica do edificio	☐
Instalacións de calefacción ACS	Documentación administrativa da instalación de calefacción	☐
	Contrato de mantemento da instalación de calefacción	☐
	Documentación administrativa da instalación de auga quente sanitaria	☐
	Contrato de mantemento da instalación de auga quente sanitaria	☐
Instalación de ascensor	Certificado de inspección periódica en ascensores e montacargas	☐
	Contrato de mantemento en ascensores, montacargas e salvaescaleiras	☐
Instalacións de protección	Certificado de instalador autorizado da instalación de protección contra incendios	☐
	Contrato de mantemento da instalación de protección contra incendios	☐
Instalación de gas	Certificado/s da instalación de gas do edificio	☐
	Certificado de inspección periódica da instalación de gas do edificio	☐
Depósitos Combustible	Documentación da instalación e/ou certificación administrativa dos depósitos de combustible	☐
	Documentación acreditativa da inspección e/ou revisión dos depósitos de combustible	☐
Ins. Telecomunicacións ICT	Documentación de infraestrutura común de telecomunicacións (ITC) esixida pola normativa (protocolo de probas, boletín de instalación ou certificado de fin de obra), a especificar	☐
Outra documentación:		

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

PARTE II: CONDICIÓNS BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE

☐ Uso residencial vivenda

II.1 CONDICIONS FUNCIONAIS DO EDIFICIO (Segundo CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDADE NO EXTERIOR

Para edificios, indicar:

1.1. O edificio dispón dun ITINERARIO ACCESIBLE que comunica unha entrada principal ao mesmo ☐ Non ☐ Si

- Con vía pública
- Coas zonas comúns exteriores(9) ☐ Non ☐ Si

Para conxuntos de vivendas unifamiliares, indicar:

1.2. A parcela dispón dun ITINERARIO ACCESIBLE que comunica unha entrada á zona privada de cada vivenda ☐ Non ☐ Si

- Con vía pública
- Con zonas comúns exteriores(9) ☐ Non ☐ Si

OBSERVACIÓNS (indicar as deficiencias detectadas e o número de vivendas afectadas):

(9) Aparcadoiros propios, xardíns, piscinas, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDADE ENTRE PLANTAS

1.3. No edificio hai que salvar máis de dúas plantas desde algunha entrada principal accesible ao mesmo ata algunha vivenda ou zona comunitaria

☐ Non ☐ Si; no seu caso, indique

☐ Dispón de ascensor accesible entre elas
☐ Dispón de rampla accesible entre elas
☐ Dispón de ascensor non accesible segundo DB SUA 9

Especificar as dimensións da cabina:

☐ Non dispón de rampla nin ascensor:

Neste caso, o edificio ten un espazo cuxas condicións dimensionais e estruturais permiten a instalación de ascensor ou dunha rampla accesible: ☐ Non ☐ Si

1.4. O edificio ten máis de doce vivendas situadas en plantas sen entrada principal accesible

☐ Non ☐ Si; no seu caso, indique

☐ Dispón de ascensor accesible entre elas
☐ Dispón de rampla accesible entre elas
☐ Dispón de ascensor non accesible segundo DB SUA 9

Especificar as dimensións da cabina:

☐ Non dispón de rampla nin ascensor:

Neste caso, o edificio ten un espazo cuxas condicións dimensionais e estruturais permiten a instalación de ascensor ou dunha rampla accesible: ☐ Non ☐ Si

OBSERVACIÓNS (indicar as deficiencias detectadas e o número de vivendas afectadas):

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

Para edificios ou conxuntos de vivendas con vivendas accesibles para usuarios en cadeira de rodas, sendo estas vivendas legalmente esixibles, indicar:
1.5. A planta ou plantas con VIVENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE CADEIRA DE RODAS están comunicadas mediante un ASCENSOR ou RAMPLA ACCESIBLE coas plantas onde se atopan ☐ Non ☐ Si
- A entrada accesible ao edificio ☐ Non ☐ Si - Os elementos asociados ás vivendas (10) ☐ Non ☐ Si - As zonas comunitarias ☐ Non ☐ Si
OBSERVACIONS:

(10) Considéranse elementos asociados a vivendas accesibles os rochos accesibles, as prazas de garaxe accesibles, etc.

ACCESIBILIDADE NAS PLANTAS DO EDIFICIO
1.6. Todas as plantas dispoñen dun ITINERARIO ACCESIBLE que comunica os accesos accesibles a elas ☐ Non ☐ Si
- Entre si ☐ Non ☐ Si - Coas vivendas situadas nas mesmas plantas ☐ Non ☐ Si - Coas zonas de uso comunitario situadas nas mesmas plantas ☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS (indicar as deficiencias detectadas e o número de vivendas afectadas):
Para edificios ou conxuntos de vivendas con vivendas accesibles para usuarios de cadeira de rodas, sendo estas vivendas legalmente esixibles, indicar:
1.7. As plantas onde se atopan os elementos asociados a vivendas accesibles dispoñen dun ITINERARIO ACCESIBLE que comunica os accesos accesibles a elas con ditos elementos ☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:

II.2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Segundo CTE-DB-SUA 9)

PRAZAS DE APARCADOIRO ACCESIBLES
Se o edificio dispón de aparcadoiro propio e conta con vivendas accesibles para usuarios de cadeira de rodas, sendo estas vivendas legalmente esixibles, indicar:
2.1. O aparcadoiro dispón dunha PRAZA DE APARCADOIRO ACCESIBLE por cada vivenda accesible a USUARIO DE CADEIRA DE RODAS legalmente esixible. ☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:

PISCINAS
O edificios con vivendas accesibles para usuarios en cadeira de rodas, sendo estas vivendas legalmente esixibles, indicar:
2.2. A piscina dispón dalgunha entrada ao vaso mediante grúa ou calquera outro dispositivo adaptado, excepto na piscina infantil ☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

SERVIZOS HIXIÉNICOS
Nos aseos ou nos vestiarios esixidos legalmente de uso privado, que serven a zonas de uso privado cuxas superficies sumen máis de 100 m² e cuxas ocupacións sumen máis de 10 persoas calculadas conforme ao SI 3, indicar
2.3. Os aseos esixidos legalmente dispoñen dun ASEO ACCESIBLE, por cada 10 unidades ou fracción, dos inodoros instalados, admitíndose o uso compartido por ambos sexos ☐ Non ☐ Si
2.4. Os vestiarios esixidos legalmente, dispoñen dunha CABINA E DUNHA DUCHA ACCESIBLE por cada 10 unidades ou fracción, dos instalados ☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:

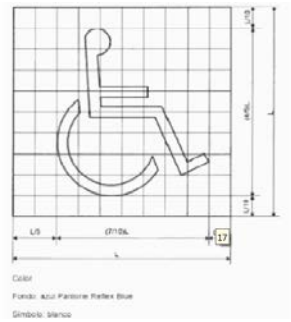
MECANISMOS ACCESIBLES
2.5. Os interruptores, os dispositivos de intercomunicación e os interruptores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (segundo CTE-DB-SUA) en calquera zona, excepto no interior das vivendas e nas zonas de ocupación nula. ☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

II.3. DOTACIONS E CARACTERÍSTICAS DA INFORMACIÓN E DA SINALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Segundo CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN E CARACTERIZACIÓN DA SINALIZACIÓN	
No caso de existir os seguintes elementos, indicar:	
3.1. Os elementos accesibles están sinalizados mediante o "SIA"	☐ Non ☐ Si
- Os ASCENSORES ACCESIBLES - As PRAZAS DE APARCADOIRO ACCESIBLES, excepto as vinculadas a un residente	☐ Non ☐ Si
No caso de existir varias entradas ao edificio, indicar:	
3.2. As ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están sinalizadas mediante o "SIA", complementado no seu caso cunha frecha direccional	☐ Non ☐ Si
No caso de existir varios percorridos alternativos, indicar	
3.3. Os ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están sinalizados mediante o "SIA", complementado no seu caso cunha frecha direccional	☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:	

GRÁFICO DO "SIA"



Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

☐ Uso residencial público

II.4. CONDICIONS FUNCIONAIS DO EDIFICIO (Segundo CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDADE NO EXTERIOR

4.1. O edificio dispón dun ITINERARIO ACCESIBLE que comunica unha entrada principal ao mesmo ☐ Non ☐ Si

- Coa vía pública
- Coas zonas comúns exteriores (11) ☐ Non ☐ Si

OBSERVACIÓNS:

(11) Aparcadoiros propios, xardíns, piscina, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDADE ENTRE PLANTAS

4.2. O edificio ten máis de dúas plantas desde unha ENTRADA PRINCIPAL ACCESIBLE ata algunha planta que no sexa de ocupación nula.

☐ Non ☐ Si

No seu caso, indique se dispón dun elemento que comunique as plantas que non sexan de ocupación nula coas plantas de entrada principal accesible ao edificio:

☐ Ascensor ou rampla accesible
☐ Ascensor non accesible segundo DB SUA
- Especificar as dimensións:
☐ Non dispón de ascensor nin rampla accesible

4.3. O edificio ten máis de 200 m² de superficie útil en plantas SEN ENTRADA ACCESIBLE (excluída a superficie de zonas de zonas de ocupación nula)

☐ Non ☐ Si;

No seu caso, indique se dispón dun elemento que comunique as plantas que non sexan de ocupación nula coas plantas de entrada principal accesible ao edificio:

☐ Ascensor ou rampla accesible
☐ Ascensor non accesible segundo DB SUA
- Especificar as dimensións:
☐ Non dispón de ascensor nin rampla accesible

4.4. O edificio ten ELEMENTOS ACCESIBLES (prazas de aparcadoiro accesibles, aloxamentos accesibles, prazas reservadas, servizos hixiénicos accesibles, etc.)

☐ Non ☐ Si

No seu caso, indique si dispón dun elemento que comunique as plantas onde se atopan os elementos accesibles coas de entrada principal accesible ao edificio:

☐ Ascensor ou rampla accesible
☐ Ascensor non accesible segundo DB SUA
- Especificar as dimensións:
☐ Non dispón de ascensor nin rampla accesible

4.5. O establecemento ten zonas de uso público que en total suman máis de 100 m² de superficie útil ou nas que se prestan servizos distintos aos que se prestan nas plantas accesibles

☐ Non ☐ Si

No seu caso, indique se dispón dun elemento que comunique as ditas zonas coas plantas accesibles:

☐ Ascensor ou rampla accesible
☐ Ascensor non accesible segundo DB SUA
- Especificar as dimensións:
☐ Non dispón de ascensor nin rampla accesible

OBSERVACIÓNS:

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

ACCESIBILIDADE EN PLANTAS DO EDIFICIO	
4.6. O edificio dispón dun ITINERARIO ACCESIBLE que comunica, en cada planta, os accesos accesibles a ela:	☐ Non ☐ Si
- Entre si	☐ Non ☐ Si
- Coas zonas de uso público	
- Cos elementos accesibles	☐ Non ☐ Si
- Coas zonas de uso privado agás zonas de ocupación nula e recintos < 50 m^2	☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:	

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

II.5. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Segundo CTE-DB-SUA 9)

ALOXAMENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECEMENTOS	
Para edificios de uso residencial público, indicar:	
5.1. Segundo o número de aloxamentos de que dispón o establecemento existe un número mínimo de ALOXAMENTOS ACCESIBLES	☐ Non ☐ Si
- Entre 5 e 50 aloxamentos, disponse de un (1) aloxamento dispoñible mínimo	☐ Non ☐ Si
- Entre 51 e 100 aloxamentos, disponse de dous (2) aloxamentos dispoñibles mínimo	☐ Non ☐ Si
- Entre 101 e 150 aloxamentos, disponse de catro (4) aloxamentos dispoñibles mínimo	☐ Non ☐ Si
- Entre 151 e 200 aloxamentos, disponse de seis (6) aloxamentos dispoñibles mínimo	☐ Non ☐ Si
- Máis de 200 aloxamentos, disponse de oito (8) aloxamentos dispoñibles mínimo	☐ Non ☐ Si
- A partir de 250 aloxamentos, disponse de un (1) aloxamento dispoñible máis por cada 50 aloxamentos ou fracción	☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:	

PRAZAS DE APARCADOIRO ACCESIBLES	
Uso residencial público con aparcadoiro propio de máis de 100 m² construídos indicar	
5.2. O aparcadoiro ten unha PRAZA DE APARCADOIRO ACCESIBLE por cada ALOXAMENTO ACCESIBLE	☐ Non ☐ Si
Uso comercial, uso de pública concorrencia ou uso de aparcadoiro público, cun aparcadoiro propio de máis de 100 m² construídos indicar:	
5.3. O aparcadoiro ten unha PRAZA DE APARCADOIRO ACCESIBLE por cada 33 prazas de aparcadoiro ou fracción	☐ Non ☐ Si
Outros usos con aparcadoiro propio de máis de 100 m² construídos, indicar:	
5.4. Segundo o número de aparcadoiros ou fraccións de que dispón o establecemento existe un número mínimo de PRAZAS DE APARCADOIRO ACCESIBLES:	
- Ata 200 prazas, disponse de unha(1) praza de aparcadoiro accesible por cada 50 prazas ou fracción	☐ Non ☐ Si
- A partir de 201 prazas, disponse de unha (1) praza de aparcadoiro accesible máis por cada 100 prazas adicionais ou fracción	☐ Non ☐ Si
En todo caso, indicar:	
5.5. O edificio ou establecemento dispón de unha PRAZA DE APARCADOIRO ACCESIBLE por cada PRAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE CADEIRA DE RODAS	☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:	

PRAZAS RESERVADAS	
Se o establecemento ou edificio ten espazos con asentos fixos para o público (auditorios, cines, salóns de actos, teatros, etc), indicar:	
5.6. O edificio ou establecemento dispón, por cada 100 prazas ou fracción, dunha PRAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE CADEIRA DE RODAS	☐ Non ☐ Si
5.7. O edificio ou establecemento ten máis de 50 asentos fixos e dispón, por cada 50 prazas ou fracción, dunha PRAZA RESERVADA PARA PERSOAS CON DISCAPACIDADE AUDITIVA	☐ Non ☐ Si
Se o establecemento ou edificio ten zonas de espera con asentos fixos, indicar:	
5.8. A ZONA DE ESPERA do edificio ou establecemento dispón, por cada 100 asentos ou fracción, dunha PRAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE CADEIRA DE RODAS	☐ Non ☐ Si
OBSERVACIONS:	

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

PISCINAS
En piscinas abertas ao público de establecementos de uso residencial público con aloxamentos accesibles, indicar:
5.9. A piscina dispón dalgunha entrada ao vaso mediante grúa o calquera outro dispositivo adaptado, excepto na piscina infantil ☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:

SERVIZOS HIXIÉNICOS ACCESIBLES
Nos aseos ou nos vestiarios esixidos legalmente, de uso privado, que serven a zonas de uso privado cuxas superficies útiles sumen máis de 100 m² e cuxas ocupacións sumen máis de 10 persoas calculadas conforme ao SI 3, e/ou os de uso público en todo caso, indicar:
5.10. Dispón dun ASEO ACCESIBLE, por cada 10 unidades ou fracción, dos inodoros instalados, admitíndose o uso compartido por ambos sexos ☐ Non ☐ Si
5.11. Dispón dunha CABINA E DUNHA DUCHA ACCESIBLES, por cada 10 unidades ou fracción dos instalados ☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:

MOBILIARIO FIXO EN ZONAS DE ATENCIÓN AO PÚBLICO
5.12. As zonas de ATENCIÓN AO PÚBLICO dispoñen de mobiliario fixo cun PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE ou, alternativamente, dun PUNTO DE CHAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia ☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:

MECANISMOS ACCESIBLES
5.13. Os interruptores, os dispositivos de intercomunicación e os interruptores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES(12) en calquera zona do edificio, excepto nas zonas de ocupación nula ☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:

(12) Mecanismos accesibles son os que cumpren as características definidas no CTE-DB-SUA

Edita: Deputación de Pontevedra • Deposito legal: PO 1-1958 • Tel 986 804 100 • www.boppo.depo.es • boppo@depo.es

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

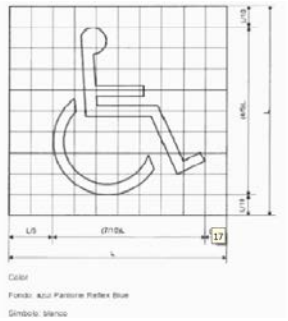
II. 6. DOTACIÓN E CARACTERÍSTICAS DA INFORMACIÓN E DA SINALIZACIÓN DOS ELEMENTOS ACCESIBLES (Segundo CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN CARACTERIZACIÓN DA SINALIZACIÓN	
En zonas de uso privado, indicar (só para os elementos existentes):	
6.1. Os seguintes elementos están sinalizados mediante o "SIA", complementados, no seu caso, con frecha direccional.	
- Todas as ENTRADAS ACCESIBLES, cando existan varias ao edificio	☐ Non ☐ Si
Todos os ITINERARIOS ACCESIBLES, cando existan varios percorridos alternativos	☐ Non ☐ Si
-Os ASCENSORES ACCESIBLES	☐ Non ☐ Si
-As PRAZAS DE APARCADOIRO ACCESIBLES	☐ Non ☐ Si
-As PRAZAS RESERVADAS	☐ Non ☐ Si
En zonas de uso público, indicar (só para os elementos existentes):	
6.2. Os seguintes elementos están sinalizados mediante o "SIA", complementados, no seu caso, con frecha direccional.	
- Todas as ENTRADAS ACCESIBLES	☐ Non ☐ Si
-Os ASCENSORES ACCESIBLES	☐ Non ☐ Si
-Todos os ITINERARIOS ACCESIBLES	☐ Non ☐ Si
- As PRAZAS DE APARCADOIRO ACCESIBLES	☐ Non ☐ Si
-As PRAZAS RESERVADAS	☐ Non ☐ Si
-Os SERVIZOS HIXIÉNICOS ACCESIBLES	☐ Non ☐ Si
Os ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen a vía pública cos PUNTOS DE CHAMADA ACCESIBLES ou cos PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES	☐ Non ☐ Si
6.3. Os SERVIZOS HIXIÉNICOS DE USO XERAL están sinalizados con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en alto-relevo e contraste cromático, a unha altura de entre 0,80 m e 1,20 m xunto á xamba e á dereita da porta no sentido da entrada	☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:	

En todo caso:	
6.4. O edificio ten ASCENSORES ACCESIBLES	
☐ Non ☐ Si, neste caso indicar se contan con indicación:	
- En BRAILLE E ARÁBIGO en alto-relevo e a unha altura entre 0,80 m e 1,20 m	☐ Non ☐ Si
- Do NÚMERO DE PLANTA na xamba dereita, en sentido de saída da cabina	☐ Non ☐ Si
6.5. O edificio ten ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNÉTICO	
☐ Non ☐ Si, neste caso indicar:	
- Están sinalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS	☐ Non ☐ Si
6.6. O edificio conta con BANDAS SINALIZADORAS VISUAIS E TÁCTILES esixidas no DB-SUA	
☐ Non ☐ Si, neste caso indicar se as ditas BANDAS:	
- Son de cor contrastado co pavimento	☐ Non ☐ Si
-Teñen un relevo de altura 3±1 mm en caso de atoparse no interior do edificio	☐ Non ☐ Si
- Teñen un relevo de altura 5±1 mm en caso de atoparse no exterior do edificio	☐ Non ☐ Si
-No arranque das escaleiras teñen 80 cm de lonxitude no sentido da marcha, anchura a do itinerario e acanaladuras perpendiculares ao eixe da escaleira	☐ Non ☐ Si
- Para sinalizar o ITINERARIO ACCESIBLE ata un PUNTO DE CHAMADA ACCESIBLE ou ata un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE teñen acanaladuras paralelas á dirección da marcha e unha anchura de 40 cm	☐ Non ☐ Si

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

6.7. O SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDADE PARA A MOBILIDADE (SIA) empregado na sinalización de edificio ten as características e as dimensións que establece a Norma UNE 41501:202, segundo o gráfico que se xunta: ☐ Non ☐ Si
OBSERVACIÓNS:
GRÁFICO DO "SIA"



Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

II. 7. VALORACIÓN FINAL DAS CONDICIÓNS BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE

O técnico competente abaixo asinante valora que:

☐ O EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE AS CONDICIONS BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE

☐ O EDIFICIO NON SATISFACE COMPLETAMENTE AS CONDICIONS BÁSICAS DE ACCESIBILIDADE, presentando deficiencias respecto ás seguintes esixencias:

USO RESIDENCIAL VIVENDA

1. CONDICIÓNS FUNCIONAIS DO EDIFICIO

☐ ACCESIBILIDADE EXTERIOR

☐ ACCESIBILIDADE ENTRE PLANTAS DO EDIFICIO

☐ ACCESIBILIDADE NAS PLANTAS DO EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

☐ EN PRAZAS DE APARCADOIRO ACCESIBLE

☐ EN PISCINAS

☐ EN SERVIZOS HIXIÉNICOS ACCESIBLES

☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN E CARACTERIZACIÓN DA INFORMACIÓN E SINALIZACIÓN DOS ELEMENTOS ACCESIBLES

☐ EN CALQUERA ZONA DO EDIFICIO

USO RESIDENCIAL PÚBLICO E OUTROS USOS

1. CONDICIONS FUNCIONAIS DO EDIFICIO

☐ ACCESIBILIDADE EXTERIOR

☐ ACCESIBILIDADE ENTRE PLANTAS DO EDIFICIO

☐ ACCESIBILIDADE NAS PLANTAS DO EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

☐ EN ALOXAMENTOS ACCESIBLES

☐ EN PRAZAS DE APARCADOIRO ACCESIBLES

☐ EN PRAZAS RESERVADAS

☐ EN PISCINAS

☐ EN SERVIZOS HIXIÉNICOS ACCESIBLES

☐ EN MOBILIARIO FIXO

☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN E CARACTERIZACIÓN DA INFORMACIÓN E SINALIZACIÓN DOS ELEMENTOS ACCESIBLES

☐ EN CALQUERA ZONA DO EDIFICIO

II.8. AXUSTES RAZOABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDADE (13)

No caso en que o edificio non satisfaga completamente as condicións básicas de accesibilidade:

II.8.1 Análise dos posibles efectos discriminatorios da non adopción das medidas de adecuación.

II.8.1.1 Segundo os datos facilitados polo representante da propiedade, o número de persoas empadroadas no edificio, con discapacidade oficialmente recoñecida ou maiores de 70 anos, é:

II.8.1.2 Indicar o número de vivendas ás que non se pode acceder desde a vía pública mediante un itinerario accesible:

OBSERVACIÓNS:

II.8.2. Consideracións sobre a estrutura e as características da propiedade do inmoble

OBSERVACIÓNS:

II.8.3. Custos estimados das medidas de adecuación para satisfacer as condicións básicas de accesibilidade (debullados por medidas):

Medida 1. Descrición	Medida 1. Custo estimado: _____ € Axuda oficial estimada: _____ €
Medida 2. Descrición	Medida 2. Custo estimado: _____ € Axuda oficial estimada: _____ €
Medida 3. Descrición	Medida 3. Custo estimado: _____ € Axuda oficial estimada: _____ €
Medida n. Descrición	Medida n. Custo estimado: _____ € Axuda oficial estimada: _____ €

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

II.8.4. Determinación do carácter proporcionado ou non da carga económica das medidas de adecuación.
(considerando os custes estimados de cada unha das medidas de adecuación e as posibilidades de obter financiamento oficial ou calquera outra axuda).

II.8.4.1. Segundo os datos facilitados polo representante da propiedade, o importe equivalente a 12 mensualidades ordinarias de gastos comúns é de:

II.8.4.2. Posibilidades de obter financiamento oficial ou calquera outra axuda:

II.8.4.3. Segundo os datos facilitados polo representante da propiedade, ¿existen unidades familiares, ás que pertenza algún dos propietarios que forman parte da comunidade, que teñan ingresos anuais inferiores a 2,5 veces o Indicador Público de Renda de Efectos Múltiples (IPREM)?

OBSERVACIÓNS:

II.8.5. Susceptibilidade de realizar axustes razoables en materia de accesibilidade

O técnico competente abaixo asinante considera que:

☐ O EDIFICIO NON É SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AXUSTES RAZOABLES (13) en materia de accesibilidade.

☐ O EDIFICIO É SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AXUSTES RAZOABLES (13) en materia de accesibilidade, ☐ total ☐ ou parcialmente.

II.8.6. Axustes razoables (13) en materia de accesibilidade

O técnico competente abaixo asinante considera que o edificio é susceptible de realizar os seguintes axustes razoables en materia de accesibilidade:

Descrición:	Custe estimado:_____ €

(13) Segundo o apartado c) do artigo 7 da Lei 51/2003, de 2 de decembro, de igualdade de oportunidades, non discriminación e accesibilidade universal das persoas con discapacidade, se entende por axuste razoable: *"As medidas de adecuación do ambiente físico, social e actitudinal ás necesidades específicas das persoas con discapacidade que, de forma eficaz e práctica e sen que supoña unha carga desproporcionada, faciliten a accesibilidade ou a participación dunha persoa con discapacidade en igualdade de condicións que o resto dos cidadáns. Para determinar se unha carga é ou non proporcionada teranse en conta os custes da medida, os efectos discriminatorios que supoña para as persoas con discapacidade a súa non adopción, a estrutura e características da persoa, entidade u organización que a poña en práctica e a posibilidade que teña de obter financiamento oficial ou calquera outra axuda ".*

Pontevedra, ….. de …… de 20

Asinado polo/a/s técnico/a/s inspector/a/s avaliador/a/s

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49

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 entendese incluídos nesta tipoloxía os hoteis e residencias-) deberá 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, a 25.03.2015.—O Secretario Xeral do Pleno, José Luis Mato Rodríguez.

Código seguro de verificación: 2AQ4CX09PEYRPZ49