

SERVIZO DE URBANÍSMO inspección técnica de edificios

O SERVIZO DE URBANÍSMO-Inspección Técnica de Edificios ten como misión fundamental a verificación do cumprimento de tódalas obrigas e determinacións contidas na Ordenanza sobre conservación, rehabilitación e estado ruinoso das edificacións, no que se refire á Inspección Técnica de Edificios (ITE)

Entre as súas **funcións** principais estarían as seguintes:

- O control, supervisión e tramitación das Actas de ITE que se presenten.
- A validación de ditas actas incluíndo no "Rexistro de Inspección Técnica da Edificación" a data de presentación e o contido das fichas técnicas e de cada informe.
- A supervisión dos incumprimentos de presentación do informe en prazo.
- O requirimento previo e, no seu caso, a tramitación dos expedientes sancionadores por incumprimento da presentación do informe en prazo.
- A acción subsidiaria para realizar os informes de ITE de oficio a custa dos obrigados.
- A resolución de subvencións que se soliciten ó efecto do cumprimento da ITE.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

O artigo 200 da Lei 9/2002, de 30 de decembro de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (DOGA 31/12/02) modificado pola Lei 15/04 e Lei 2/10, obriga ós Concellos mediante a correspondente ordenanza á inspección periódica das edificacións para determinar o seu estado de conservación.

O Concello de Lugo en Pleno na súa sesión ordinaria do 3 de marzo de 2003 aprobou inicialmente a Ordenanza sobre conservación, rehabilitación e estado ruinoso das edificacións, a cal unha vez cumpridos os trámites legalmente establecidos e non tendo presentada ningunha alegación durante o trámite de información pública, de conformidade co artigo 49 da Lei 7/85 do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, quedou aprobada definitivamente (BOPnº 231 de data do 8 de outubro de 2003)

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

O Concello de Lugo en Pleno na súa sesión ordinaria do 6 de febreiro de 2012 aprobou inicialmente a modificación da Ordenanza sobre conservación, rehabilitación e estado ruinoso das edificacións, a cal unha vez cumpridos os trámites legalmente establecidos e non tendo presentada ningunha alegación durante o trámite de información pública, de conformidade co artigo 49 da Lei 7/85 do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, quedou aprobada definitivamente.

O Texto refundido publicouse no BOP da Provincia de Lugo nº 138 de data do 16 de xuño de 2012.

De conformidade co disposto na disposición final cuarta entrou en vigor ó día seguinte da súa publicación no Boletín Oficial da Provincia.

• ¿Qué é a ITE?

É unha Inspección Técnica periódica que deberán pasar tódolos edificios, construcións e instalacións en función da súa antiguidade para determinar o seu estado de conservación, condicións de estabilidade, seguridade, estanqueidade, consolidación e habitabilidade, calquera que sexa o seu destino (vivenda, oficinas, industria, comercio etc.,) A ITE permitirá que se acometa a tempo a execución das medidas inmediatas que eviten tanto os riscos para a seguridade das persoas como a necesidade de afrontar reparacións mais complexas e custosas.

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

O cumprimento do disposto na Ordenanza non poderá xustificar o incumprimento do réxime xeral dos deberes de conservación e mantemento da edificación.

O seu custo será por conta do PROPIETARIO

- **¿Qué edificios están suxeitos a Inspección?**

Tódolos edificios de mais de **40 anos**, situados dentro do termo municipal de Lugo, calquera que sexa o seu uso e titularidade.

A antigüidade que se terá en conta será a que consta no Censo de edificios exposto durante os meses de abril e maio de 2009 no Taboleiro de Edictos do Concello, sen prexuízo das actualizacións de ditos datos que se poidan levar a cabo, así como das comprobacións que se efectúen da documentación que poidan presentar os propietarios contradecendo dito dato.

A **primeira inspección** deberá levarse a cabo dentro do ano no que cumbran 40 de antigüidade. Os **corenta (40)** anos computanse dende a súa construción ou obra de rehabilitación integral.

Os **edificios suxeitos a algún tipo de protección** por estaren incluídos nas categorías de bens declarados de interese cultural, catalogados e inventariados, conforme á normativa vixente, deberán someterse á primeira inspección **dentro do ano en que se cumbran vinte (20)** anos dende a súa construción ou obra de rehabilitación

A **segunda e terceira inspeccións** faranse dentro do ano en que se cumbran **dez (10)** anos dende a anterior inspección.

A partir da **cuarta inspección**, esta farase dentro do ano no que se cumbran **cinco (5)** anos dende a anterior inspección.

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

Os edificios situados no ámbito do PEPRI que levaron a cabo a inspección no 2005 terán un réxime especial e, durante o ano 2015 deberán realizar unha nova inspección.

• ¿A quén obriga?

Correspóndelle-la obriga de efectua-la inspección técnica dos edificios ós seus **propietarios**. No caso de vivendas ou locais integrados nunha comunidade de propietarios, o deber de inspección correspóndelle á propia **comunidade**. Se esta non estivese constituída formalmente, será o conxunto de todos eles o obrigado a presentala.

Os propietarios deberán indica-lo nome do presidente da comunidade de propietarios ou, en defecto disto, designar un representante ante o Concello, con quen se entenderán as posteriores dilixencias. As relacións entre os copropietarios son estritamente civís e non poderán alegarse pola comunidade para eludi-lo cumprimento da obriga de presenta-la inspección técnica do edificio.

Poden realizalas tamén, en caso de incumprimento dos anteriores, **calquera outro titular lexítimo dun dereito real sobre a edificación** (usufrutuário, arrendatario, entidades hipotecarias, etc.).

No suposto de que a inspección afecte a edificios nos que o seu propietario falecese, haberá que aterse ó disposto na lexislación civil para os efectos de determina-las persoas obrigadas ó cumprimento da presentación da inspección.

Exceptúanse as edificacións declaradas en situación de ruina por resolución firme e as sometidas a un expediente contradictorio de ruína.

Cada edificación tendrá unha única ITE (salvo nos casos previstos no artigo 36.5 da Ordenanza), polo que será a comunidade a encargada de solicitar a súa realización.

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

• ¿Cómo se pasa a ITE?

As persoas propietarias deberán encomendarlle a un técnico/a facultativo competente na materia a realización da inspección dirixida a determina-lo estado de conservación ou as obras de conservación ou, se é o caso, rehabilitación que fosen precisas.

A persoa propietaria deberá facilitar ó técnico/a redactor do informe a visita de inspección a tódalas dependencias do edificio, ó fin de que poida determinar qué obras son necesarias no inmovible para garantir as condicións de seguridade constructiva ou que este non precisa actuación ningunha.

Unha vez efectuada a inspección faráse constar o seu resultado no impreso normalizado que deberá ser dilixenciado polo colexio profesional correspondente.

Dito impreso presentaráse pola propiedade para a súa incorporación no Rexistro de Edificios no Rexistro Xeral do Concello e o seu resultado quedará reflectido no citado Rexistro de Edificios.

A obriga formal de acreditar o cumprimento do deber de conservación, verificaráse mediante a obtención por conta e cargo da persoa propietaria do informe expedido por técnico/a competente, no contido e nos prazos establecidos.

• ¿Qué técnicos/as son competentes para facer a ITE?

-Arquitectos/as, Arquitectos/as Técnicos ou Aparelladores en todos os casos (viviendas)

-Enxeñeiros Industriais e Enxeñeros Técnicos Industriais, así coma outras ramas da Enxeñería segundo o tipo de construción que se trate sempre que queden comprendidos pola súa natureza e características na técnica propia de cada titulación (naves, construcións industriais, instalacións metálicas...), tal como se recolle no art.2 da LOE.

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

- **¿Qué documentos hai que presentar?**

O **informe de inspección técnica de edificación** deberá presentarse no **Rexistro Xeral do Concello de Lugo** sito na **Ronda da Muralla nº 197**, xunto coa **ficha técnica da edificación** nos que conste a dilixencia de custodia expedida polo colexio profesional correspondente, que certifique a súa corrección e integridade formal, e coas formalidades esixidas de acordo coa lexislación vixente e nesta ordenanza.

O referido informe terá que realizarse segundo o **modelo oficial que se adxunta á ordenanza** sobre conservación, rehabilitación e estado ruinoso das edificacións (ITE) como anexo 1, o cal pode ser modificado ou substituído cando se estime preciso polo Alcalde ou concelleiro en quen delegue competente na materia.

A **eficacia do informe** esixe remitir copia deste ó Concello, así como ó colexio profesional correspondente para o seu rexistro e custodia no seu Rexistro, para os efectos de obter unha dilixencia de custodia co fin de acredita-los seguintes aspectos:

- a) Certifica-la corrección e integridade formal do informe de inspección e da ficha técnica
- b) Acredita-la identidade e habilitación profesional do autor do traballo.
- c) A coherencia da documentación do traballo profesional presentado (cos datos identificativos que se recollerán no certificado)
- d) A identidade entre o traballo entregado no colexio profesional en cumprimento do disposto no artigo 200.2 da LOUGA e o presentado no Concello.

Para o caso de edificacións pertencentes ás administracións públicas, os informes poderán ser conformados polos seus servizos técnicos competentes.

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

O informe **deberá expresar de xeito inequívoco se é favorable ou desfavorable** e coas formalidades esixidas de acordo coa lexislación vixente. Deberán presentar no Concello **unha copia impresa do informe emitido no suposto de que sexa favorable**, e **dúas copias impresas do informe emitido no suposto de que sexa desfavorable**. Así mesmo, en ámbolos dous casos debe presentarse copia en formato dixital compatible co rexistro de edificios informático que se establece no artigo 33 desta ordenanza, e poderá ser substituída a dita presentación en formato dixital, no momento no que tecnicamente sexa viable no Concello a súa recepción por vía telemática.

Deben **presentarse debidamente cubertos, dilixenciados** e acompañados de:

- a) Reportaxe fotográfica do exterior e do interior do edificio (en cor e tamaño mínimo 8 x 5 cm), con lendas explicativas expresivas do contido do informe que corresponda. A reportaxe fotográfica será asinada obrigatoriamente polo técnico inspector.
- b) Plano de situación a escala mínima 1:1000. Nel delimitaranse graficamente tanto os límites da parcela coma o conxunto de edificacións que fosen inspeccionadas.
- c) Consulta/s descritiva/s gráfica de datos catastrais.

• ¿Qué hai que inspeccionar?

Deberase presentar un **informe de inspección técnica independente por cada unidade predial**, salvo (artigo 36.5):

- a) No caso en que **dous ou máis edificios con distintas referencias catastrais compartan elementos estruturais e/ou funcionais**, en cuxo caso poderá presentarse nun único documento, pero con tantos informes como edificios existan. Para estes efectos, entenderase como elemento funcional común a parcela na que se sitúen diversas edificacións.

SERVIZO DE URBANÍSMO inspección técnica de edificios

b) Cando existan **varios edificios ou construcións cunha única referencia catastral**, faranse tantos informes ITE coma edificios ou construcións existan, pero presentadas nun único documento.

O informe deberá conter a información relativa á seguridade, estabilidade, estanqueidade e consolidación estruturais, así como a que afecte ás condicións de habitabilidade dos edificios e construcións vinculadas ós mesmos, en función do destino propio da construción ou edificación. Deberán asimesmo, avaliar a adecuación dos inmobles ás condicións legalmente esixibles de salubridade, accesibilidade e ornato, segundo o establecido no artigo 21.1 do Real Decreto 8/2011, de 7 de xullo.

Ós efectos da citada inspección, precisanse e regúlanse as condicións mínimas de seguridade, estabilidade, estanqueidade e consolidación estruturais, así como as de habitabilidade, funcionalidade e accesibilidade nas que han de manterse os edificios, instalacións e construcións en función do seu uso. O incumprimento de calquera delas suporá que o resultado da inspección sexa desfavorable.

As condicións relativas á seguridade constructiva son as seguintes:

1.- Seguridade, estabilidade, e consolidación estruturais, de tal xeito que non se produzan no edificio ou partes do mesmo danos que teñan a súa orixe ou afecten a cimentación, os soportes, ás vigas, os forxados, os muros de carga ou outros elementos estruturais que comprometan directamente a resistencia dinámica ou a estabilidade do edificio.

2.- Seguridade e estabilidade nos seus elementos constructivos cuxo deficiente estado supoña un risco para a seguridade das persoas, tales como chemineas, barandillas, falsos teitos, cornisas, aplacados e elementos ornamentais ou de acabado, en particular se poden caer na vía pública ou que conleven unha merma das condicións de aillamento e de protección contra incendios do propio edificio ou dalgunha das súas partes.

3.- Estanqueidade fronte o auga, evitando filtracións a través da fachada, da cuberta e do terreo, en particular se éstas afectan á habitabilidade ou uso do edificio ou poidan ser causa da falta de seguridade descrita nos dous primeiros apartados.

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

4.- Estanqueidade e bo funcionamento das redes xerais de fontanería, electricidade e saneamento, de xeito que non se produzan fugas que afecten á habitabilidade ou uso do edificio ou poidan ser causa da falta e seguridade sinalada nos dous primeiros apartados.

O cumprimento das condicións establecidas nos puntos anteriores así como as sinaladas no artigo 2 da ordenanza, suporá que o edificio reúne os requisitos de habitabilidade e uso esixibles a efectos desta inspección técnica.

EXCEPCIÓN Ó ANTERIOR:

Dada a situación económica existente na actualidade, establécese un **réxime especial** para as **edificacións totalmente deshabitadas** que se atopen en parcelas situadas en solo urbanizable sen planeamento de desenvolvemento aprobado, solo rústico e solo de núcleo rural totalmente illadas e separadas da vía pública por, polo menos, unha distancia igual ou maior á correspondente a unha vez e media a altura do edificio, nas cales será suficiente, para dar cumprimento ó disposto nesta ordenanza, **con achegar un plano de situación do PXOU (sinalando a súa localización e a súa situación urbanística) e unha declaración xurada do propietario do inmovible na que se indique que a construción se atopa deshabitada.**

Pola mesma razón, para o **resto das edificacións totalmente deshabitadas** e que así o acrediten os propietarios mediante declaración xurada, establécese tamén un réxime especial, limitándose a inspección técnica do edificio (ITE) á **comprobación do cumprimento das condicións de seguridade, salubridade e ornato público.**

• ¿Cal é o contido da inspección técnica?

As inspeccións técnicas de edificios farán referencia necesariamente ós seguintes aspectos:

- a) Plano de situación do PXOU, sinalando a súa localización, así como a súa situación urbanística
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeiras e outros paramentos, en especial dos elementos que puidesen supor un perigo para a vía pública, talles como petos de terrazas ou placas,

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

entre outros. Esbozo dos alzados ou fotografías a cor das fachadas, situando neles/as as deficiencias que existiran. Estado xeral e valoración.

c) Descrición do tipo de estrutura e cimentación. Estado Xeral. Valoración.

d) Descrición do tipo de cubertas e azoteas, o seu material de cubrición e a estrutura portante. Estado Xeral. Valoración.

e) Descrición das Instalacións do edificio. Estado Xeral. Valoración.

f) Informe sobre medidas recomendables e prioritarias para asegurar a estabilidade, a seguridade, a estanquidade e a consolidación estrutural, así como para manter ou recupera-las condicións de habitabilidade ou de uso efectivo segundo o destino propio da construción ou da edificación.

g) Os graos de execución e efectividade das medidas adoptadas nos inmobles e dos traballos e obras feitas para cumprir as recomendacións contidas no último informe de inspección técnica ou, de se-lo caso, nos informes técnicos das inspeccións anteriores.

O resultado da inspección cumprimentarase segundo os modelos oficiais, acompañados de plano de situación e catastral situando o solar/parcela de referencia, así como fotografías en cor do exterior e interior do edificio, debendo expresar se o resultado da inspección é favorable ou desfavorable

• **¿Cantas copias dilixenciadas do informe de ITE se debe solicitar ó Técnico Redactor?**

De conformidade co disposto no artigo 200 da LOUGA, para a eficacia da ITE esixírase a presentación de copia do mesmo no Colexio Profesional correspondente ademais de no Rexistro de Edificios.

O técnico que efectúe a inspección, ten a obriga de darlle a quén lle encomende dita tarefa (persoa física ou comunidade de propietarios), dúas ou tres copias das que presente no colexio profesional para o seu rexistro e custodia ós efectos de dar cumprimento ó disposto no artigo 200.2 da LOUGA.

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

Unha ou dúas delas para que presente no Concello (segundo sexa favorable ou desfavorable) e outra para que a incorpore á documentación do edificio, construción e/ou instalación, tal e como dispón o artigo 33.4 da presente ordenanza, a cal terá a obriga de mostrar no suposto de que sexa requerido para elo pola Administración en comprobación do cumprimento da ITE.

En caso de **ITE Favorable**, o titular do edificio deberá obter, polo menos, dúas copias dilixenciadas, unha para presentala no Rexistro de Edificios e outra para tela no seu poder para os supostos nos que se requira a súa presentación tal e como dispón a Ordenanza.

En caso de **ITE Desfavorable** deberá obter, polo menos tres copias, xa que debe presentar dúas no Rexistro de Edificios. A terceira copia cumprirá a finalidade expresada no párrafo anterior.

• ¿Cal pode ser o resultado da inspección?

Será **favorable**, sen prexuízo de que o propietario deba acometer actuacións de pequena entidade nos prazos que o técnico lle sinala (pintado de fachadas, colocación de baixantes, revisión de instalacións ...), é dicir, se o edificio cumpre coas condicións esixibles de seguridade establecidas no Plan Xeral de Ordenación Urbana e nos Plans especiais de protección, especialmente no relativo a elementos de fachadas a espazos de uso público, estabilidade estrutural e cimentación, sistema de cubertas e instalacións primarias entre outras.

Será **desfavorable** se é preciso facer obras para alcanzar as condicións de seguridade construtivas sinaladas no parágrafo anterior.

• ¿Qué ocorre se a inspección é FAVORABLE?

A persoa propietaria/Comunidade de propietarios deberá presentala no rexistro xeral do Excmo Concello de Lugo dirixida ó Servizo de Urbanismo para incorporala no Rexistro de Edificios.

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

Se o resultado da inspección fose favorable, procederase por parte do servizo xestor á súa anotación no Rexistro de Edificios, sen prexuízo das posibles comprobacións que polos Servizos municipais poidan levarse a cabo. A propiedade poderá solicitar información sobre devandita anotación e unirá unha copia do informe presentado ao Libro do Edificio ou, na súa falta, á documentación técnica existente, sendo a responsable da custodia de tales documentos debidamente actualizados.

No suposto que se comprobe que os datos contidos na ITE favorable non concordan coa realidade existente, notificaránselle ó propietario as actuacións que procedan ó respecto.

As persoas propietarias ou as persoas legalmente responsables nos edificios suxeitos ó réxime de propiedade horizontal xuntarán ao LIBRO DO EDIFICIO ou, no seu defecto, á documentación técnica deste, as copias acreditativas da presentación do primeiro e sucesivos informes e as súas correspondentes fichas técnicas. Éstas conservaránse e serán transmitidas ós novos titulares en caso de alleamento por calquera título, de conformidade co previsto no artigo 16 da Lei de Ordenación da Edificación (LOE).

• **¿Qué ocorre se a inspección é DESFAVORABLE?**

1.- Se o resultado da inspección técnica fose desfavorable, a propiedade deberá solicitar e obter licenza municipal e, de ser o caso as oportunas autorizacións sectoriais para proceder á execución das obras indicadas no informe nos prazos que no mesmo se determinen, o que acreditará conforme o disposto no punto catro deste artigo

2.- Se do informe de inspección técnica de edificación resultara a necesidade de acometer medidas inmediatas de seguridade por perigo inminente, deberánse adoptar as medidas no prazo previsto no informe de inspección técnica da edificación.

SERVIZO DE URBANÍSMO inspección técnica de edificios

3.- Cando as obras a facer non teñan o carácter de urxentes, deberán levarse a cabo no prazo previsto no informe de inspección técnica da edificación, tendo en conta que é preciso dispor da previa licenza para as mesmas previstas na lexislación urbanística.

- **¿Qué facer cando conclúen as obras resultantes da ITE?**

Unha vez rematadas as obras/actuacións ordenadas, presentarase no Concello, unha copia do informe de inspección conforme o disposto no artigo 34 e 36 da presente Ordenanza, que acredite a realización efectiva das obras, no que conste a inspección favorable identificando as actuacións levadas a cabo para a subsanación de deficiencias postas de manifesto no informe presentado como desfavorable, reservándose o Concello a posibilidade de realizar unha inspección final do inmovible con carácter previo á inclusión do mesmo no Rexistro de Edificios como favorable.

Dita subsanación farase constar en todo caso no Rexistro de edificios.

En caso de **incumprimento da obriga de realizar as obras** previstas no informe de ITE, os servizos técnicos e xurídicos do Servizo de Urbanismo emitirán informe propoñendo ó órgano competente o inicio do procedemento para **ditar unha ORDE DE EXECUCIÓN ou incoar de oficio o expediente de declaración de ruína do inmovible**, no caso de que esta medida resultase procedente.

As ordes de execución que se diten a resultas do informe da ITE 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 consolidación estruturais, así como as de habitabilidade, en función do destino propio da edificación, e fixar os prazos de comezo e execución para o cumprimento voluntario do ordeado polo propietario; prazos que estarán en función da importancia, volume e complexidade das obras por realizar.

Igualmente, determinarase se a entidade das obras esixe a redacción de proxecto técnico e de estudio de seguridade e saúde e a existencia de dirección facultativa.

SERVIZO DE URBANISMO

inspección técnica de edificios

• **¿Cal é o PRAZO para a presentación da primeira inspección?**

Como regla xeral a primeira inspección presentaráse dentro do ano (1) no que o edificio cumpra corenta (40) anos de antigüidade ou dentro do prazo especificado de seis meses se a persoa propietaria da edificación fose requerido para iso de xeito motivado polo Concello.

Os edificios suxeitos a algún tipo de protección por estaren incluídos nas categorías de bens declarados de interese cultural, catalogados e inventariados, conforme á normativa vixente, deberán someterse á primeira inspección dentro do ano en que se cumpran vinte (20) anos dende a súa construción ou obra de rehabilitación

Porén, estableceuse un periodo transitorio para as edificacións que no momento de entrada en vigor da Ordenanza (outubro 2003) tiñan unha antigüidade superior a 40 anos, que terán que efectuar a primeira inspección antes das datas indicadas a continuación:

Antigüidade	Data límite de presentación do primeiro informe de inspección
Anteriores ó ano 1951	31 de decembro de 2010
Entre o ano 1952 e o 1965	31 de decembro de 2011
Entre o ano 1966 e o 1972	31 de decembro de 2012
Ano 1972 e seguintes	31 de decembro do ano no que o edificio cumpra 40 anos de antigüidade

Se, con anterioridade ó vencemento do prazo para a presentación do informe técnico, se aprecia a necesidade de levar a cabo determinadas obras de reparación, o propietario deberá acometelas, trala obtención da correspondente licenza.

Se as obras fosen urxentes por entrañar perigo ou risco para as persoas ou as cousas, daráselle coñecemento á administración, mediante a presentación do oportuno informe técnico.

Nestes casos, quedarán interrompidos os prazos previstos para a presentación da inspección técnica de edificios desde o momento da solicitude de licenza ata a terminación das obras de reparación ou, se existise orde de execución, durante o prazo outorgado por esta para a súa realización.

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

- **¿Cal é o prazo para presentar a 2ª e sucesivas inspeccións?**

A segunda e terceira inspeccións faranse dentro do ano en que se cumpran dez (10) anos dende a anterior inspección.

A partir da cuarta inspección, esta farase dentro do ano no que se cumpran cinco (5) anos dende a anterior inspección

Os edificios situados no ámbito do PEPRI que levaron a cabo a inspección no 2005 terán un réxime especial e, durante o ano 2015 deberán realizar unha nova inspección, sendolle de aplicación o réxime xeral establecido para as terceiras e subseguintes inspeccións.

	Data de presentación da segunda inspección
Edificios o PEPRI inspeccionados no ano 2005	31 de decembro de 2015

- **¿Cal é a IDADE da edificación?**

Para os efectos desta ordenanza, enténdese como idade da edificación a data que consta no censo de edificios publicado polo Concello, o cal está elaborado baseándose nos datos contidos nos Catastro inmobiliario, os cales de acordo coa súa lexislación se presumen certos salvo proba en contrario, por calquera medio de proba admisible en Dereito, sen prexuízo do disposto no parágrafo seguinte.

O Censo de Edificios exposto no Taboleiro de Edictos dende o 1 de maio ó 30 de xuño de 2009, pódese consultar na páxina WEB do Concello no seguinte enlace:

http://www.lugo.es/cs/multimedias/20090421listado_antiguidade.pdf

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

Non obstante, no caso de que se executasen, de acordo coa licenza e autorizacións sectoriais esixidas, obras de reestruturación xeral ou total que afecten á edificación completa, o prazo de presentación do informe así como o das sucesivas renovacións, comezará a contar a partir da data de emisión do preceptivo certificado de finalización de obra.

A idade da edificación poderá acreditarase mediante os seguintes documentos, relacionados por orde de preferencia:

- a.- certificado final de obras expedido por facultativo/s competente/s;
- b.- licenza de primeira ocupación;
- c.- comunicación ó Concello do remate das obras e
- d.- licenza de obras.

En calquera caso, o Concello colaborará cos interesados facilitándolles os datos e antecedentes dos edificios que figuren nos seus arquivos e rexistros que se atopen a disposición dos interesados.

Para facilita-lo cumprimento deste deber, e con carácter informativo exclusivamente, a Administración municipal elaborará un padrón dos edificios suxeitos a inspección cada ano. Este padrón exporase ó público dentro do ano anterior a aquel no que cumbran 40 anos, e anunciarase mediante publicación de edictos no Boletín Oficial da Provincia e en dous xornais dos de maior difusión dentro do municipio.

• **¿Qué ocorre se o edificio se rehabilitou recentemente?**

No caso que no inmovible se tiveran executado obras de rehabilitación integral con obtención das correspondentes licenzas de obras e de primeira ocupación deberanse aportar (presentarse no rexistro xeral do Concello para a súa incorporación no Rexistro do edificio) fotocopias de ditas licenzas, do plano de situación e do certificado final das obras de rehabilitación, e en función da data de remate

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

que figure neste, comunicaráse á propiedade a data límite para presentar o próximo informe de Inspección. A rehabilitación dun inmovble interromperá o prazo de levar a cabo a ITE, comezando a conta de novo un prazo de 40 anos ós efectos de cumprir a obriga de Inspección Técnica.

• **¿Canto costa a ITE e cómo e ónde se paga?**

O coste correspondentes ó Informe de ITE, será libremente pactado entre propiedade e o técnico redactor.

O CONCELLO non esixirá pago algun de taxas municipais pola presentación da ITE.

A solicitude e tramitación da licenza das obras que recolla o informe de ITE atópase beneficiada da aplicación do tipo reducido da taxa de outorgamento de licenzas de obras, de conformidade co establecido na ordenanza fiscal correspondente, así como as bonificacións sinaladas na ordenanza reguladora do Imposto sobre construcións, instalacións e obras.

• **¿Qué ocorre se non se presenta a ITE?**

1.- Non se concederá axuda á rehabilitación total ou parcial dos edificios sen cumprir no prazo fixado coa obriga de presenta-lo informe de inspección técnica de edificación.

2.- Se transcorrido o prazo para efectua-la inspección do edificio o propietario non o fixera, o Concello ordenará que esta se faga, outorgándolle un prazo de tres meses, coa advertencia de execución forzosa en caso de incumprimento, todo isto sen prexuízo da sanción que lle corresponda de acordo co establecido na LOUGA.

3.- Transcorrido o antedito prazo sen que se cumprise o ordenado e sen prexuízo da aplicación do réxime sancionador previsto na LOUGA, o Concello poderá proceder a face-la inspección subsidiariamente de oficio e a custa dos obrigados.

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

Coa finalidade de levar a cabo a execución subsidiaria prevista no parágrafo anterior, o Concello poderá ben formalizar convenios de colaboración cos colexios profesionais ou organizar unha especie de turno de oficio de carácter rotatorio ós efectos da designación do técnico/a, ó que poderán acceder todos aqueles titulados colexiados que reúnan os anteriores requisitos de capacitación e idoneidade técnica.

4.- O incumprimento do propietario da súa obriga de presentación do primeiro e sucesivos informes no tempo e a forma establecidos nesta ordenanza, así como das ordes de execución das obras resultantes da inspección técnica, constitúe, de acordo co artigo 217.4 da LOUGA, infracción urbanística leve, que será sancionada con multa de 300 a 6.000 € (art. 220.1.a] da LOUGA) de acordo co procedemento establecido na LOUGA.

- **¿Prevese algún tipo de axuda económica para a realización das obras precisas no seu caso?**

O cumprimento dentro do prazo fixado da obriga de presentación do informe de inspección técnica onde se exprese o cumprimento das condicións esixibles de seguridade constructiva facultará ó propietario ou ós titulares lexítimos dos dereitos sobre a edificación, no caso previsto nesta ordenanza, para solicitar calquera tipo de axuda que o Concello ou calquera outra administración estableza para a rehabilitación total ou parcial do edificio.

Existen diversas axudas que concede a Empresa Municipal do Solo (EVI SLUSA) para as obras dentro do ámbito PEPRI e outras concedidas por outras Administracións.

Así como se prevé a aplicación do tipo reducido a taxa polo outorgamento de licenzas de obras de conformidade coa ordenanza fiscal correspondente así como as bonificacións sinaladas na Ordenanza reguladoa do Imposto sobre construcións, instalacións e obras.

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

O Concello de Lugo, a través do servizo competente para isto, adoptará as medidas oportunas para establecer, con carácter preferencial, as axudas pertinentes ós edificios e vivendas que cumpran a inspección técnica de edificios.

- **¿Prevéese algún tipo de axuda económica para o pago do informe de Inspección Técnica?**

O Concello convocará axudas destinadas a subvencionar parte do custe do informe técnico.

Esta axuda está dirixida a titulares de inmobles destinados a vivenda no que teñan a súa vivenda habitual e cun nivel limitado de ingresos, e a contía da mesma vai en función de dito nivel de ingresos. As axudas delimitaríanse no seu momento ata un máximo fixado, diferenciándose estas, segundo sexan para vivendas unifamiliares ou vivendas en réxime de propiedade horizontal.

Nestes intres estanse a elaborar as bases da convocatoria para o ano 2012, que serán publicadas entres outros medios no Boletín Oficial da Provincia e Lugo así como na WEB do Concello.

OUTROS DATOS DE INTERESE

a.- O REXISTRO DE EDIFICIOS

A Ordenanza prevé a creación dun rexistro informático centralizado denominado Rexistro de Edificios ou Rexistro de ITE, dependente da Área de Urbanismo, dos edificios suxeitos a inspección técnica, no que quedará constancia da presentación e contido de cada un dos informes de inspección técnica e fichas técnicas dos edificios que se presenten, coa finalidade de realizar o control do cumprimento da obriga.

O rexistro de edificios se levará de forma informatizada seguindo as garantías establecidas na lexislación de procedemento correspondente. A documentación dixital á que se fai referencia na presente ordenanza, debe obrigatoriamente ser compatible con este rexistro informático.

SERVIZO DE URBANÍSMO **inspección técnica de edificios**

Os datos que se recollen no Rexistro serán de carácter público aos efectos estatísticos e informativos, respetando o recollido na normativa de protección de datos de carácter persoal e do procedemento administrativo común. Neste sentido, a información pública sobre os edificios recollidos neste Rexistro fai referencia os datos da construción da que o solicitante é parte interesada (propietario, comunidade de veciños...), respetándose desde modo, a protección de datos de carácter persoal. Soamente ás partes interesadas poderáselle aportar información sobre o edificio suxeito a inspección.

b.- A FICHA TÉCNICA DO EDIFICIO

Documento que se entregará xunto coa primeira inspección técnica, no cal se detallarán os datos urbanísticos e arquitectónicos, réxime de propiedade, ocupación etc., segundo o modelo oficial que se adxunta á ordenanza como Anexo 2 (impreso e en formato dixital compatible co Rexistro de Edificios), podendo ser modificado ou substituído cando se estime preciso polo o Alcalde ou concelleiro en quen delegue competente na materia.

SERVIZO DE URBANISMO inspección técnica de edificios

PROCEDEMENTO ITE

