



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIÓNS (ITE) DO CONCELLO DE OLEIROS**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

#### **I. XUSTIFICACIÓN**

Congruente co concepto xeral de propiedade privada acollido pola CE de 1978 no seu artigo 33, «*como un haz de facultades sobre las cosas, pero también, y al mismo tiempo, como un conjunto de derechos y obligaciones*» (STC 37/1987, do 26.03.1987, FX 2º), o contido normal do dereito de propiedade urbana está integrado non só por un conxunto de facultades senón tamén de deberes, entre os que se atopa o deber básico dos propietarios de manter as edificacións en debidas condicións de seguridade e salubridade.

Este deber de conservación, positivizado na lexislación urbanística e da edificación, constitúe unha das manifestacións típicas da «función social da propiedade» (art. 33.2 CE), delimitadora do contido do dereito de propiedade privada en atención á finalidade ou utilidade social que, neste caso a propiedade inmobiliaria, debe cumprir.

Desde hai tempo, vense constatando unha crecente preocupación social polo estado de conservación das edificacións e, en especial, polas consecuencias negativas derivadas do incumprimento polos propietarios das condicións de seguridade esixibles; causa en ocasións de graves danos para os bens e tamén, lamentablemente, de perda de vidas humanas.

O Real Decreto Lei 8/2011 de 1 de xullo, de “*medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa*”, impulsa as actuacións de rehabilitación incluíndo dentro deste concepto a conservación das edificacións, de maneira que xeneraliza a inspección técnica de edificios, establecendo súa obrigatoriedade e seus requisitos esenciais, a fin de conseguir a adaptación do parque de vivendas existentes aos criterios mínimos de calidade esixidos. Con anterioridade, a Lei 2/2011 de 4 de marzo, de Economía Sostible, introduce reformas estruturais precisas para crear as condicións necesarias que favorezan o desenvolvemento económico sostible no ámbito medioambiental e en concreto no relativo ao sector de rehabilitación e renovación urbana.



## **CONCELLO DE OLEIROS**

A normativa autonómica atribúe aos concellos o control da inspección periódica das construcións obrigándolles a regular mediante ordenanza municipal o deber de inspección periódica das edificacións para determinar o estado de conservación. Da información catastral resulta que o Concello de Oleiros ten 3.424 edificios de antigüidade superior a 50 anos, distribuídos:

- anteriores a 1900: 1.143 edificacións.
- entre 1901 e 1925: 750 edificacións.
- entre 1926 e 1950: 925 edificacións.
- entre 1950 e 1960: 609 edificacións.

No marco dunha necesaria cultura da rehabilitación e o mantemento, a inspección periódica ou técnica das edificacións (ITE) configúrase hoxe no dereito urbanístico autonómico e nas ordenanzas locais como un instrumento de tutela preventiva idóneo para potenciar o papel que a conservación debe xogar no mantemento da cidade e para evitar a progresiva degradación do patrimonio edificado, o deterioro urbanístico e social de determinadas áreas e a perda de identidade urbana asociada.

A realización de inspeccións técnicas periódicas deberá permitir coñecer se as edificacións están a ser conservadas e mantidas correctamente e non presentan síntomas aparentes que indiquen unha falta de seguridade nas mesmas, posibilitando unha mellora substancial dos niveis de conservación xeral e que se acometa a tempo a execución de medidas inmediatas que eviten tanto riscos para a seguridade das persoas como a necesidade de afrontar reparacións máis complexas e custosas.

Ademáis de permitir un maior coñecemento e control do estado de conservación das edificacións de Oleiros, obxectivo principal que se reflectirá no Rexistro da ITE, a Ordenanza debería contribuir tamén a dotar de maior seguridade xurídica e técnica aos usuarios do mercado inmobiliario de vivendas de certa antigüidade ou rehabilitadas.

## **II. FUNDAMENTO LEGAL**

O Real Decreto Lei 8/2011 de 1 de xullo, no art. 21, na disposición adicional terceira e na disposición transitoria segunda, dispón a obrigatoriedade da inspección técnica de edificios para municipios con poboación superior a 25.000 hab.



## **CONCELLO DE OLEIROS**

Tamen o artigo 200 da L.9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (LOUGA) determina o deber dos concellos galegos de regular mediante ordenanza municipal a obriga de inspección periódica das edificacións para determinar o seu estado de conservación.

A ordenanza deberá establecer as edificacións que quedan suxeitas a esa obriga en función da súa antigüidade e, en todo caso, incluíranse todas as edificacións catalogadas ou de antigüidade superior a 50 anos, os prazos e as condicións nas que deba realizarse a ITE a cargo de facultativo competente, que consignará os resultados da súa inspección expedindo un informe que describa os desperfectos apreciados no inmovible, súas posibles causas e as medidas prioritarias recomendables para asegurar súa estabilidade, seguridade, estanqueidade e consolidación estruturais ou para manter ou rehabilitar súas dependencias en condicións de habitabilidade ou uso efectivo segundo o destino propio das mesmas. Asimesmo, deixará constancia do grao de realización das recomendacións expresadas con motivo da anterior inspección periódica. A eficacia do informe esixe remitir copia do mesmo ao concello e ao colexio profesional correspondente.

O Concello poderá esixir dos propietarios a exhibición dos informes actualizados de inspección periódica de construcións e, se descubrirea que as mesmas non se efectuaron, poderá realizalas de oficio a costa dos obrigados.

No artigo 217.4 L.9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (LOUGA) tipifícase como infracción urbanística leve o incumprimento da obriga de realizar a inspección periódica das edificacións, sancionable con multa de 300 a 6000 € (art. 220.1.a)].

### **III. COMPETENCIA MUNICIPAL**

De acordo coa lexislación de réxime local, o Concello de Oleiros conta, no desenvolvemento das súas funcións de policía urbana, coa habilitación legal precisa para exercer competencias en materias tales como disciplina urbanística (arts. 25.2.d] LRBRL e 80.2.d] LALGA), patrimonio histórico-artístico (arts. 25.2.e] LRBRL e 80.2.e] LALGA), protección do medio ambiente (arts. 25.2.f] LRBRL), protección civil (arts. 25.2.c] LRBRL e 80.2.c] LALGA) e protección da salubridade pública (art. 25.2.h] LRBRL).

### **IV. CONTIDO E ALCANCE DA ORDENANZA**

A «Ordenanza municipal reguladora da Inspección Técnica de Edificacións (ITE) do Concello de Oleiros» establece a obriga formal dos propietarios de edificacións de acreditar o cumprimento do deber de conservación imposto pola



## **CONCELLO DE OLEIROS**

normativa urbanística e a propia Ordenanza mediante a obtención dun informe de inspección técnica da edificación expedido por técnico competente, co contido, na forma e nos prazos sinalados nela.

Esta obriga alcanza a todos os propietarios, persoas físicas ou xurídicas, titulares de calquera tipo de edificacións situadas no Termo Municipal de Oleiros, con independencia do seu uso ou destino, agás as declaradas en situación de ruina ou sometidas a expediente contradictorio de ruina mentres non exista resolución firme.

Para todos os edificios existentes á entrada en vigor da Ordenanza, os prazos para a presentación do primeiro informe empezarán a contar desde esa mesma data e quedan fixados na forma establecida na disposición transitoria única, sen que en ningún caso esta disposición poida xustificar o incumprimento dos deberes de conservación e mantemento da edificación.

Para posibilitar o axeitado control do cumprimento das obrigas derivadas da Ordenanza, prevese a constitución no Departamento Municipal de Urbanismo do Concello de Oleiros dun rexistro informático centralizado dos edificios suxeitos a inspección técnica, o «Rexistro de Inspección Técnica da Edificación», no que deberán constar a data de presentación e o contido de cada un dos informes de Inspección Técnica da Edificación e das Fichas Técnicas da Edificación que se presentarán xunto con el.

### **ARTIGO 1.- FUNDAMENTO E OBXECTO DA ORDENANZA**

1.1.- Dítase esta Ordenanza ao abeiro do disposto, especificamente, no artigo 200 da LOUGA, que establece a obriga dos concellos de regular mediante ordenanza municipal o deber de inspección periódica das edificacións para determinar o seu estado de conservación.

1.2.- Regúlase nela a obriga formal dos propietarios de edificacións de acreditar o cumprimento do deber de conservación, concretado no mantemento das condicións básicas de seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais, así como as de habitabilidade e ornato, en función do destino propio da edificación, de acordo co establecido na normativa urbanística aplicable nesta Ordenanza.

1.3.- Para os efectos da citada inspección, as condicións básicas de seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais, así como as de habitabilidade en que deben manterse as edificacións en función do seu uso, serán as seguintes:



## **CONCELLO DE OLEIROS**

- a) Seguridade, estabilidade e consolidación estruturais, de xeito que non se produzan no edificio ou partes do mesmo danos que teñan a súa orixe ou afecten á cimentación, aos soportes, ás vigas, aos forxados, aos muros de carga ou outros elementos estruturais e que comprometan directamente a resistencia mecánica e a estabilidade do edificio.
- b) Seguridade e estabilidade dos seus elementos construtivos cuxo deficiente estado supoña un risco para a seguridade das persoas, tales como chemineas, barandas, falsos teitos, cornixas, aplacados e elementos ornamentais ou de acabado; en particular, se poden caer á vía pública.
- c) Estanqueidade fronte á agua, evitando filtracións a través da fachada, cuberta ou do terreo, en particular se estas afectan á habitabilidade ou uso do edificio ou poidan ser causa de falta de seguridade descrita nos dous primeiros apartados.
- d) Estanqueidade e correcto funcionamento das redes xerais de fontanería e saneamento, de forma que non se produzan fugas que afecten á habitabilidade ou uso do edificio ou poidan ser causa da falta de seguridade descrita nos dous primeiros apartados.
- e) Cumprimento das condicións de protección de incendios que correspondan en aplicación da normativa aplicable no momento da licenza obtida.

1.4.- O cumprimento das condicións establecidas nos apartados anteriores suporá que a edificación reúne os requisitos de habitabilidade e uso esixibles para os efectos desta inspección técnica.

### **ARTIGO 2.- OBRIGADOS**

2.1.- Todos os propietarios, persoas físicas ou xurídicas, titulares de calquera tipo de edificacións situadas no Termo Municipal de Oleiros, con independencia do seu uso ou destino (vivenda, oficinas, industrial, comercial, etc.) estarán afectados pola obriga formal establecida nesta Ordenanza. Exceptúanse as edificacións declaradas en situación de ruina por resolución firme e as sometidas a expediente contradictorio de ruina.

2.2.- No caso de vivendas ou locais integrados en comunidades de propietarios o deber de realizar a ITE corresponderá á propia comunidade.

### **ARTIGO 3.- INFORME DE INSPECCION TÉCNICA DA EDIFICACIÓN**

3.1.- A obriga formal de acreditar o cumprimento do deber de conservación da edificación verificarase mediante a obtención por conta e cargo do propietario



## **CONCELLO DE OLEIROS**

de informe expedido polo técnico facultativo competente para levar a cabo esta función que el mesmo designe. O contido, forma e prazos de presentación do informe serán os establecidos nesta Ordenanza.

3.2.- De conformidade co disposto no artigo 200 da LOUGA, para a eficacia deste informe esixirase a presentación de copia do mesmo no colexio profesional correspondente e no Rexistro de Inspección Técnica da Edificación que se constituirá no Departamento de Urbanismo. Poderán presentalo, ademáis dos propietarios das edificacións, os presidentes das comunidades de propietarios e os que exerzan o cargo de administrador.

3.3.- Para o caso de edificacións pertencentes ás Administracións Públicas os informes poderán ser conformados polos seus servizos técnicos competentes.

### **ARTIGO 4.- FICHA TÉCNICA DA EDIFICACIÓN**

Establécese a obriga de realizar unha Ficha Técnica da Edificación, relativa á situación xurídica, arquitectónica, urbanística e ao réxime de ocupación da mesma, segundo o modelo que se xunta a esta Ordenanza como Anexo I.

### **ARTIGO 5.- CONTIDO DO INFORME**

5.1.- A resultas da inspección realizada o informe técnico deberá consignar o resultado da mesma, indicando inequivocamente que o edificio ou edificación reúne as condicións básicas de seguridade, estabilidade, estanqueidade, consolidación estrutural e de seguridade en caso de incendios, así como as de habitabilidade en que debe manterse en función do seu uso e fará referencia, necesariamente, aos seguintes aspectos:

- a) Estado da estrutura e cimentación (incluídas a das escaleiras, a estrutura ou armadura da cuberta, muros de carga).
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeiras e outros paramentos; en especial, dos elementos que puidesen supoñer un perigo para a vía pública, tales como petos de terrazas, aplacados, barandas, marquesiñas, entre outros.
- c) Estado de conservación de cubertas e azoteas.
- d) Estado das redes xerais de fontanería e saneamento do edificio e das instalacións e/ou elementos de protección ou seguridade en caso de lume que correspondan en aplicación da normativa aplicable no momento da licenza obtida.



## **CONCELLO DE OLEIROS**

5.2.- Para o caso de que non se acadasen as condicións citadas anteriormente, o informe deberá expresar claramente o resultado desfavorable da inspección con indicación dos prazos de inicio e de execución estimados para a execución das obras ou medidas indicadas nos mesmos e reflectirá como mínimo o seguinte contido:

a) Con carácter previo á redacción do informe e sempre que existan indicios dun posible dano, deberán realizarse e describirse no informe todos os estudos previos que a xuízo do técnico inspector sexan necesarios para obter un coñecemento suficiente da edificación: apertura de calas, catas, desmontaxe de falsos teitos, colocación de testemuñas, etc.

b) Data da visita ou visitas de inspección realizada/s.

c) Identificación do/s inmobile/s afectado/s pola actuación.

d) Descrición do sistema construtivo.

e) Descrición, localización, extensión (afección puntual, parcial, xeneralizada,...) dos danos e/ou deficiencias que afecten á estrutura e cimentación, ás fachadas interiores, exteriores, medianeiras e outros paramentos e aos elementos que puidesen supoñer un perigo para a vía pública, ás cubertas e azoteas, ás redes xerais de fontanería e saneamento do edificio e ás instalacións ou elementos de protección en caso de lume.

f) Descrición do proceso patolóxico e das súas posibles causas.

g) Descrición das obras e traballos que, de forma priorizada, se consideran necesarias para subsanar as deficiencias descritas no apartado e) e para a eliminación das súas causas, a fin de evitar que a dita lesión se volva producir. Esas obras serán obxecto de licenza e, polo tanto, deberán ser permisibles de acordo coa normativa vixente.

5.3.- Así mesmo, deixarase constancia do grao de realización e efectividade das medidas, traballos e obras realizadas para cumprir as recomendacións expresadas con motivo de anteriores inspeccións periódicas.

5.4.- Comprenderá, así mesmo, a indicación das medidas provisionais inmediatas de seguridade adoptadas, con xustificación de que non admitían demora por motivo de inminente perigo para os ocupantes da edificación ou das colindantes ou para as persoas que transiten polas súas inmediacións ou pola vía pública. Esas medidas observarán, en calquera caso, o principio de intervención mínima, correrán a cargo da propiedade, baixo dirección técnica competente, e serán as que o técnico considere imprescindibles para evitar un



## **CONCELLO DE OLEIROS**

risco inminente. Poderán consistir en retirada de elementos das fachadas, apeos e apoamentos puntuais, valados ou outras análogas.

A adopción destas medidas de seguridade urxentes deberá quedar debidamente xustificada técnica e documentalmente no informe de inspección técnica.

En ningún caso poderanse realizar, ao amparo 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 inmovible.

5.5.- O informe presentarase segundo os modelos que se xuntan a esta Ordenanza como Anexos II ou III, dependendo de que o resultado da inspección sexa desfavorable ou favorable, debidamente cubertos e acompañado de:

a) Reportaxe fotográfica do exterior e o 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 asinarase obrigatoriamente polo técnico inspector.

b) Plano de situación a escala mínima 1:1000. Nel delimitaranse graficamente tanto os límites da parcela como o conxunto de edificacións que fosen inspeccionadas.

c) Consulta/s descritiva/s gráfica de datos catastrais.

### **ARTIGO 6.- FORMA E PRAZO DE PRESENTACIÓN DO INFORME**

6.1.- O informe deberá presentarse no colexio profesional correspondente e no Rexistro Xeral do Concello, acompañado da Ficha Técnica da Edificación.

6.2.- O primeiro informe deberá presentarse dentro do ano seguinte a aquel en que o edificio cumpra 50 anos de antigüidade ou dentro do prazo específico de 3 meses se o propietario da edificación fose requirido ao efecto de forma expresa e motivada polo Concello.

6.3.- O informe deberá renovarse periódicamente, dentro do ano seguinte a aquel en que teñan transcorrido 10 anos desde o vencemento do prazo no que debeu presentarse o anterior e entregarse no Rexistro Xeral do Concello xunto coa Ficha Técnica debidamente actualizada, conforme aos modelos establecidos nos Anexos da Ordenanza.





## **CONCELLO DE OLEIROS**

6.4.- Para os efectos desta Ordenanza, entenderase como idade da edificación o tempo transcorrido desde a data de terminación total da súa construción. Non obstante, no caso de que se executasen, de acordo coa licenza e autorizacións sectoriais esixidas, obras de reforma xeral que afecten á edificación completa, o prazo de presentación do informe así como o das sucesivas renovacións, comenará a contar a partir da data de emisión do preceptivo certificado de finalización de obra.

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

(1) Certificado final de obras expedido por facultativo/s competente/s;

(2) Licenza de primeira ocupación;

(3) Comunicación ao Concello do remate das obras;

(4) Licenza de obras. En ausencia deles, tomarase como data de terminación a que resulte de calquera comprobación municipal desa situación, incluída a constancia catastral sobre antigüidade da edificación e, no seu defecto, determinarase por calquera medio de proba admisible en Dereito e, en particular, por estimación técnica en función da súa tipoloxía e características construtivas relacionando os documentos e datos polos que se lle atribúe a dita antigüidade.

6.6.- Sen prexuízo do anterior, a Administración Municipal colaborará cos interesados facilitándolles os datos e antecedentes dos edificios que obren nos seus arquivos e rexistros.

### **ARTIGO 7.- REXISTRO DE ITE E LIBRO DO EDIFICIO**

7.1.- Para os efectos previstos nesta Ordenanza, constituirase no Departamento de Urbanismo un rexistro informático centralizado dos edificios suxeitos a inspección técnica, denominado «Rexistro de Inspección Técnica da Edificación» no que quedará constancia da data de presentación e do contido de cada un dos informes e das Fichas Técnicas da Edificación que se presenten.

7.2.- A función deste Rexistro será o control do cumprimento das obrigas establecidas nesta Ordenanza.

7.3.- Os datos que consten nel serán públicos aos únicos efectos informativos e estatísticos, verificándose o acceso ao mesmo de acordo co previsto no artigo 37 da L.30/1992, do 26 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións



## **CONCELLO DE OLEIROS**

Públicas e do Procedemento Administrativo Común e na LO.15/1999, do 13 de decembro, de Protección de datos de carácter persoal, no que resulte de aplicación.

7.4.- As copias acreditativas da presentación do primeiro e sucesivos informes e as súas correspondentes Fichas Técnicas xuntaranse ao Libro do Edificio ou, no seu defecto, á documentación técnica do mesmo, e deberán ser conservadas polos propietarios ou polas persoas legalmente responsables nos edificios suxeitos ao réxime de propiedade horizontal e transmitidas aos seus novos titulares en caso de alleamento por calquera título, de conformidade co previsto na LOE (art. 16) e as disposicións posteriores de desenvolvemento da mesma.

### **ARTIGO 8.- CONSECUCIAS DO INCUMPRIMENTO DA PRESENTACIÓN EN PRAZO DO INFORME**

8.1.- Se o Departamento de Urbanismo descubriese que non se efectuaron e presentaron en prazo as inspeccións periódicas da edificación previstas nesta Ordenanza, ordeará a realización das mesmas, outorgando ao efecto un prazo de 3 meses.

8.2.- Transcorrido este prazo sen que se cumprise o ordenado e sen prexuízo da aplicación do réxime sancionador previsto na LOUGA e no RDU, o Concello poderá realizar a ITE de oficio e a costa dos obrigados. Para estes efectos, notificaráselles a identidade do técnico colexiado designado e o custo estimativo da súa intervención. Os honorarios a percibir polos traballos da ITE serán exaccionados polo Concello aos propietarios, podendo recorrer, de ser o caso, á vía de constrinximento.

8.3.- Coa finalidade de levar a cabo a execución subsidiaria prevista no parágrafo anterior, o Concello poderá formalizar convenios de colaboración cos colexios profesionais a fin de que os colexiados que reúnan os requisitos de capacitación e idoneidade técnica necesarios poidan realizar a inspección regulada na Ordenanza. A designación do colexiado a efectuará o respectivo colexio segundo a súa normativa interna.

8.4.- De non formalizarse estes convenios, o Concello procederá á contratación do profesional que reúna os requisitos de capacitación e idoneidade técnica necesarios de conformidade coa normativa de contratación do sector público.

8.5.- En todo caso, a formalización de tales convenios e a contratación dos técnicos para realizar as inspeccións adecuaranse ás previsións orzamentarias



## **CONCELLO DE OLEIROS**

### **ARTIGO 9.- CONSECUCIAS DO INFORME DESFAVORABLE**

9.1.- 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 co correspondente certificado de finalización das obras emitido polo técnico director.

9.2.- Cando as obras a realizar non teñan o carácter de urxentes, o prazo para presentar a correspondente solicitude de licenza de obras será de tres (3) meses.

9.3.- Se, ademais do disposto no artigo 5.4 desta Ordenanza, o informe de ITE xustifica a existencia dun perigo inminente para as persoas ou os bens, non solventado conforme ao establecido nese precepto, o propietario deberá acompañar un compromiso de execución inmediata, baixo dirección técnica competente, de todas as medidas provisionais de seguridade recollidas no informe de ITE que de forma precautoria e preventiva eliminen a situación de risco inminente, tales como apeos, apontoamentos, retirada de elementos soltos, etc., presentando, a súa finalización, o documento xustificativo que acredite a correcta execución destas medidas.

A sinatura dese compromiso implica que a propiedade asume plenamente as responsabilidades de toda orde que se puidesen derivar da falta de mantemento en condicións de seguridade do edificio, sen prexuízo de que, en calquera momento, o Concello poida ditar unha orde de execución conforme ao previsto no artigo 10 desta Ordenanza.

9.4.- A subsanación das deficiencias observadas farase constar, en todo caso, no Rexistro de Inspección Técnica da Edificación.

### **ARTIGO 10.- ORDES DE EXECUCIÓN POR NON REALIZAR AS OBRAS PREVISTAS NO INFORME**

10.1.- De incumprirse o disposto nos apartados 9.1., 9.2. e 9.3. do artigo anterior e con base no informe da ITE, os servizos técnicos e xurídicos do Concello emitirán informe propoñendo o inicio de procedemento para ditar unha orde de execución ou incoar de oficio o expediente de declaración de ruína do inmovible, de resultar procedente a adopción desta medida.

10.2.- As ordes de execución que se diten a resultados 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



## **CONCELLO DE OLEIROS**

de seguridade, estabilidade, estanqueidade 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.

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

### **ARTIGO 11.- RÉXIME SANCIONADOR**

11.1.- 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 6000 € (art. 220.1.a] LOUGA).

Para o cumprimento das ordes de execución en relación ao deber de conservación das edificacións, a Administración Municipal poderá proceder á execución forzosa mediante multas coercitivas de 300 a 6.000€, reiterables en periodos de tres meses (3) ata lograr a execución das obras ordenadas.

11.2.- Conforme co preceptuado no artigo 223 LOUGA, a potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido na lexislación do procedemento administrativo. O prazo para resolver o procedemento sancionador será de 1 ano contado desde a data da súa iniciación. Transcorrido o prazo máximo para resolver sen que se ditase resolución, producirase a caducidade do procedemento. No suposto de que a infracción non prescribise, deberá iniciarse un novo procedemento sancionador.

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

### **ARTIGO 12.- RÉXIME XERAL DO DEBER DE CONSERVACIÓN**

12.1.- 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 urbanísticas.



## **CONCELLO DE OLEIROS**

12.2.- No exercizo desa potestade municipal de policía urbanística poderá ordenar en calquera momento, de oficio ou por instancia de parte e de acordo co procedemento previsto nos artigos 26 e seguintes do Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia, a execución das obras requeridas para o cumprimento dos deberes de conservación, adoptando ou ordenando aos propietarios a adopción das medidas provisionais e urxentes que, de ser o caso, resulten necesarias para garantir a eficacia da resolución que puidese recaer e evitar a causación de danos ás persoas e aos bens.

Disposición Adicional Primeira: Documentación dos proxectos técnicos.

Os proxectos técnicos de edificación que se presenten a partir da entrada en vigor desta Ordenanza para a obtención da correspondente licenza municipal deberán incluír obrigatoriamente na súa documentación as especificacións técnicas e detalles construtivos relativos ao elementos exteriores da edificación (fachadas interiores e exteriores, paramentos e cuberta) e aos demais elementos arquitectónicos susceptibles de desprenderse e caer sobre a vía pública ou afectar a terceiros (cornixas, gárgolas, aleiros, canles, imbornais, pretís, galerías, balcóns, ménsulas, cenefas, impostas, escudos, etc.); en especial cando se prevea a execución dos revestimentos das fachadas mediante chapados ou aplacados. Incluírase, igualmente, a xustificación técnica da seguridade deses elementos de acordo coas regulamentacións aplicables.

Disposición Adicional Segunda: Convenios de colaboración.

Ademáis dos convenios que se poidan formalizar ao abeiro do disposto no artigo 8.3 desta Ordenanza e nos que se concretará a posible colaboración dos colexios profesionais nos procedementos de execución subsidiaria nos supostos de incumprimento polos propietarios da obriga de realizar a ITE, o Concello poderá celebrar outros, con eses mesmos colexios ou coas organizacións e asociacións profesionais do sector interesadas, nos que se establezan mecanismos de coordinación e de intercambio de información útil e se prevea a organización de xornadas técnicas e de difusión da Ordenanza, cursos de formación e especialización para profesionais, campañas divulgativas entre a poboación e demais medidas tendentes a facilitar o cumprimento das obrigas derivadas da súa aplicación.

### ***DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA***

1.- Habida conta que no ano 2015 deben terse sometido a dita inspección técnica todos os edificios con unha antigüidade superior a 50 anos, as disposicións desta Ordenanza serán aplicables ás edificacións destinadas



## **CONCELLO DE OLEIROS**

preferentemente a uso residencial, en función da súa antigüidade, debendo someterse á primeira inspección nas seguintes datas:

- a) As edificacións construídas ata 1900, durante o ano 2012.
- b) As edificacións construídas entre 1901 e 1925, durante o ano 2013.
- c) As edificacións construídas entre 1926 e 1950, durante o ano 2014.
- d) As edificacións construídas entre 1951 e 1965, durante o ano 2015.

2.- Unha vez presentado o primeiro informe, a preceptiva renovación efectuarase conforme o réxime xeral previsto no artigo 6.3 desta Ordenanza.

3.- En ningún caso esta disposición transitoria poderá xustificar o incumprimento dos deberes de conservación e mantemento da edificación.

### ***DISPOSICIÓN FINAL PRIMEIRA***

A promulgación futura e entrada en vigor de normas de rango superior ao desta Ordenanza que afecten ás materias reguladas na mesma, determinará a aplicación automática daquelas, sen prexuízo dunha posterior adaptación, no que fose necesario, da Ordenanza.

### ***DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA***

Conforme co establecido no artigo 70.2 da L.7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local, unha vez aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación, esta Ordenanza será obxecto de publicación íntegra no Boletín Oficial da Provincia de A Coruña e entrará en vigor o día 1 de xaneiro de 2012, rexendo en tanto non se acorde a súa modificación ou derogación.



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

**ORDENANZA ITE. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIÓNS  
(AITE)  
INFORME DE INSPECCIÓN E DITAME DE ACTUACIÓNS.**

EDIFICIO	Enderezo	Num.	Cod.postal	Parroquia

**A: ESTADO XERAL DA ESTRUCTURA E CIMENTACIÓN**

**Probas ou ensaios realizados para determinar o proceso patolóxico**

--

**RESULTADO DA INSPECCIÓN**

**FAVORABLE**

**DESFAVORABLE**

Neste caso especificar: **1.** Descrición do sistema construtivo. **2.** Descrición, relación, localización e extensión dos danos ou deficiencias. **3.** Descrición do proceso patolóxico e das súas posibles causas. **4.** Obras de reparación a efectuar para a subsanación das deficiencias.

--

(Se precisa máis espazo cumprimente esta folla de novo)

Oleiros, de de 20

VISADO COLEXIAL

Asinado polo técnico inspector.



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

**ORDENANZA ITE. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIÓNS  
(AITE)  
INFORME DE INSPECCIÓN E DITAME DE ACTUACIÓNS.**

EDIFICIO	Enderezo	Num.	Cod. postal	Parroquia

**B: ESTADO XERAL DE FACHADAS, MEDIANEIRAS, OUTROS  
PARAMENTOS E ORNATO.**

**Probas ou ensaios realizados para determinar o proceso patolóxico**

**RESULTADO DA INSPECCIÓN**

**FAVORABLE**

**DESFAVORABLE**

Neste caso especificar: **1.** Descrición do sistema construtivo. **2.** Descrición, relación, localización e extensión dos danos ou deficiencias. **3.** Descrición do proceso patolóxico e das súas posibles causas. **4.** Obras de reparación a efectuar para a subsanación das deficiencias.

(Se precisa máis espazo cumprimente esta folla de novo)

Oleiros, de de 20

VISADO COLEXIAL

Asinado polo técnico inspector.





**CONCELLO DE  
OLEIROS**

**ORDENANZA ITE. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIÓN  
(AITE)  
INFORME DE INSPECCIÓN E DITAME DE ACTUACIÓN.**

EDIFICIO	Enderezo	Num.	Cod. postal	Parroquia

**C: ESTADO XERAL DE CONSERVACIÓN DE CUBERTAS E AZOTEAS.**

**Probas ou ensaios realizados para determinar o proceso patolóxico**

--

**RESULTADO DA INSPECCIÓN**

**FAVORABLE**

**DESFAVORABLE**

Neste caso especificar: **1.** Descrición do sistema construtivo. **2.** Descrición, relación, localización e extensión dos danos ou deficiencias. **3.** Descrición do proceso patolóxico e das súas posibles causas. **4.** Obras de reparación a efectuar para a subsanación das deficiencias.

--

(Se precisa máis espazo cumprimente esta folla de novo)

Oleiros, de de 20

Asinado polo técnico inspector.

VISADO COLEXIAL



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

**ORDENANZA ITE. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIÓNS  
(AITE)  
INFORME DE INSPECCIÓN E DITAME DE ACTUACIÓNS.**

EDIFICIO	Enderezo	Num.	Cod. postal	Parroquia

**D: ESTADO DAS REDES XERAIS DE FONTANERÍA E SANEAMENTO DO  
EDIFICIO E DAS CONDICIÓNNS DE SEGURIDADE EN CASO DE LUME.**

**Probas ou ensaios realizados para determinar o proceso patolóxico**

**RESULTADO DA INSPECCIÓN**

**D1. REDES DE FONTANERÍA E SANEAMENTO FAVORABLE  
DESFAVORABLE**

Neste caso especificar: **1.** Descrición do sistema construtivo. **2.** Descrición, relación, localización e extensión dos danos ou deficiencias.

para a subsanación das deficiencias.

**3.** Descrición do proceso patolóxico e das súas posibles causas. **4.** Obras de reparación a efectuar

**D2. CONDICIÓNNS DE SEGURIDADE EN CASO DE LUME FAVORABLE  
DESFAVORABLE**

Elementos ou instalacións que incumpran as condicións de protección de incendios que correspondan en aplicación da normativa aplicable no momento da licenza obtida.

(Se precisa máis espazo cumprimente esta folla de novo)

Oleiros, de de 20

VISADO COLEXIAL

Asinado polo técnico inspector.



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

**ORDENANZA ITE. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIÓNS  
(AITE)  
INFORME DE INSPECCIÓN E DITAME.**

EDIFICIO	Enderezo	Num.	Cod. postal	Parroquia

**DITAME DESFAVORABLE.**

Unha vez inspeccionado o edificio e/ou edificacións consignadas, o técnico asinante DITAMINA que as súas condicións de seguridade construtiva son **DESFAVORABLES** debendo subsanarse as deficiencias detectadas e adoptarse as medidas que se sinalan no informe relativas a: (MARCAR AS QUE PROCEDAN)

<input type="checkbox"/> <b>A. ESTADO XERAL DA ESTRUCTURA E CIMENTACIÓN</b>
<input type="checkbox"/> <b>B. ESTADO XERAL DE FACHADAS, MEDIANEIRAS, OUTROS PARAMENTOS E ORNATO</b>
<input type="checkbox"/> <b>C. ESTADO XERAL DE CONSERVACIÓN DE CUBERTAS E AZOTEAS</b>
<input type="checkbox"/> <b>D1. ESTADO DAS REDES E DE FONTANERÍA E SANEAMENTO</b>
<input type="checkbox"/> <b>D2. CONDICIÓN DE SEGURIDADE EN CASO DE LUME</b>

MEDIDAS DE SEGURIDADE PROVISIONAIS URXENTES	Parcial	Total
Retirada de elementos con risco de caída:		
Colocación de elementos de protección en fachadas:		
Afianzamento de estruturas (apeos, entibacións,...)		
Acoutado ou valado de zonas:		
OUTRAS:		
ACHÉGASE (OBRIGATORIO):		
<input type="checkbox"/> Documento xustificativo que acredita a realización destas medidas de seguridade urxentes ou		
<input type="checkbox"/> Compromiso de execución inmediata por parte da propiedade e baixo dirección técnica competente		

**EXECUCIÓN DAS OBRAS NECESARIAS**

- Si   Non considérase necesario realizar o nomeamento dun técnico competente,
- tanto para a súa definición precisa (proxecto)
  - como para o seguimento da execución (dirección de obras e dirección da execución das obras)
  - e a prevención de riscos laborais (seguridade e saúde)

PRAZO DE INICIO: Unha vez autorizada a licenza que se solicitará no prazo de (2) meses.

PRAZO DE EXECUCIÓN (estimación aproximada en meses)

OBSERVACIÓNS:



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

**RECOMENDACIÓNS**

Grao de realización das recomendacións expresadas con motivo de anteriores inspeccións periódicas:

**DOCUMENTACIÓN ANEXA**

- Plano de situación sobre cartografía oficial: escala mínima 1/1000 (DIN A4) coa definición gráfica dos límites de parcela e das edificacións inspeccionadas (obligatorio).
- Consulta descritiva e gráfica de datos catastrais (obligatorio).
- Documentación fotográfica con lendas explicativas (obligatorio)
- Informe Complementario.
- Outras

Oleiros, de de 20

Asinado polo técnico inspector.

VISADO COLEXIAL



**CONCELLO DE  
OLEIROS**

**ORDENANZA ITE. ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIÓNS  
(AITE)  
INFORME DE INSPECCIÓN E DITAME.**

EDIFICIO	Enderezo	Num.	Cod. postal	Parroquia

**DITAME FAVORABLE.**

Unha vez inspeccionado o edificio e/ou edificacións consignadas, o técnico asinante DITAMINA que as súas condicións de seguridade construtiva son **FAVORABLES** no estado xeral da estrutura e cimentación, estado xeral de fachadas, medianeiras, outros paramentos e ornato, estado xeral de conservación de cubertas e azoteas, estado das redes e de fontanería e saneamento e das condicións de seguridade en caso de incendio que correspondan en aplicación da normativa aplicable no momento da licenza obtida.

**OBSERVACIÓNS**

--

**RECOMENDACIÓNS**

--

Grao de realización das recomendacións expresadas con motivo de anteriores inspeccións periódicas:

--

**DOCUMENTACIÓN ANEXA**

- |   |
|---|
| <input type="checkbox"/> Plano de situación sobre cartografía oficial: escala mínima 1/1000 (DIN A4) coa definición gráfica dos límites de parcela e das edificacións inspeccionadas (obrigatorio). |
| <input type="checkbox"/> Consulta descritiva e gráfica de datos catastrais (obrigatorio).   |
| <input type="checkbox"/> Documentación fotográfica con lendas explicativas (obrigatorio)  |
| <input type="checkbox"/> Informe Complementario.  |
| <input type="checkbox"/> Outras   |

Oleiros, de de 20

VISADO COLEXIAL

Asinado polo técnico inspector.



**Concello de Oleiros**  
URBANISMO  
Praza de Galicia nº1 – 15173

Acta nº:

Expte. nº:

Páxina

SELO REXISTRO

**ORDENANZA ITE. ANEXO I: FICHA TÉCNICA DA EDIFICACIÓN**

Modelo de impreso aprobado na Ordenanza de Inspección Técnica de Edificacións do Concello de Oleiros

DATOS A CUBRIR OBRIGATORIAMENTE	EDIFICIO	Enderezo	Num.	Cód. Postal	Parroquia	Clave	
		Data de construción/rehab.	Rexistro da Propiedade Nº do RP – Nº finca rexistral	Nº ou nºs de Referencia catastral (consignaranse os 14 primeiros díxitos)			Plano Cart.
		-		-		-	
		1ª ITE en prazo <input type="checkbox"/> Requirimento de ITE <input type="checkbox"/> Execución subsidiaria <input type="checkbox"/> Anterior ITE desfav. <input type="checkbox"/> Anterior ITE favorable <input type="checkbox"/>					
TITULAR	Titular único/a <input type="checkbox"/> Comunidade de Propietarios <input type="checkbox"/> Outros (especificar):						
	DNI ou CIF	Nome e apelidos ou razón social			Teléfono	Fax	
	<b>ENDEREZO PARA EFECTOS DE NOTIFICACIÓN</b>						
	Enderezo	Num.	Esc.	Piso	Pt.	Cód. Postal	
	Parroquia	Concello	Provincia	Correo electrónico			
TÉCNICO/A	DNI	Nome e apelidos (do/a técnico/a que asine na páxina 2)			Teléfono	Fax	
	Título	Colexio Profesional	Número de colexiado	Actúa como técnico/a			
	De oficio						
	<b>ENDEREZO PARA EFECTOS DE NOTIFICACIÓN</b>						
	Enderezo	Num.	Esc.	Piso	Pt.	Cód. Postal	
	Parroquia	Concello	Provincia	Correo electrónico			

DATOS INFORMATIVOS ( OPCIONAIS )	OCUPACIÓN	USO PRINCIPAL	Nº VIVENDAS	Nº Oc	Nº Pr	Nº Al	Nº Ba	Nº OFICINAS	Nº Oc	Nº Pr	Nº Al	Nº Ba	Nº LOCAIS	Nº Oc	Nº Pr	Nº Al	Nº Ba
		SUPERFICIE CONSTRUÍDA POR USOS	VIVENDAS				OFICINAS				LOCAIS						
			Nº	Superficie m <sup>2</sup>	Subtotal m <sup>2</sup>	Nº	Superficie m <sup>2</sup>	Subtotal m <sup>2</sup>	Nº	Superficie m <sup>2</sup>	Subtotal m <sup>2</sup>						
					0.00					0.00							0.00
					0.00					0.00							0.00
					0.00					0.00							0.00
					0.00					0.00							0.00
					0.00					0.00							0.00
					0.00					0.00							0.00
		TOTAIS	0		0.00		0			0.00		0					0.00
		SUPERFICIE CONSTRUÍDA TOTAL	SUPERFICIE CONSTRUÍDA SOBRE RASANTE						SUPERFICIE CONSTRUÍDA BAIXO RASANTE								
		0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>						m <sup>2</sup>								

Oc = Ocupadas/os / Pr = En propiedade / Al = En alugueiro / Ba = Baleiras/os



DATOS A CUBRIR OBLIGATORIAMENTE	SITUACIÓN ARQUITECTÓNICA	SUPERFICIE PARCELA	TIPOLOXÍA	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Nº DE PLANTAS BAIXO RASANTE	APARCAMENTOS Nº DE PRAZAS	ASCENSOR/ES NÚMERO
		m <sup>2</sup>	ECP	B + +			
		<b>CIMENTACIÓN</b>					
		CORRIDA <input type="checkbox"/> ZAPATAS ILLADAS <input type="checkbox"/> LOUSA <input type="checkbox"/> PILOTES <input type="checkbox"/> NON EXISTEN DATOS <input type="checkbox"/>					
		OUTRAS:					
		<b>ESTRUTURA</b>					
		MUROS DE CARGA <input type="checkbox"/> MADEIRA <input type="checkbox"/> FORMIGÓN ARMADO <input type="checkbox"/> METÁLICA <input type="checkbox"/> MIXTA <input type="checkbox"/>					
		OUTRAS:					
		<b>REVESTIMIENTOS DE FACHADAS</b>					
		PEDRA <input type="checkbox"/> CHAPADOS PEDRA <input type="checkbox"/> TRANSVENTILADAS <input type="checkbox"/> LADRILLO <input type="checkbox"/> CERÁMICOS <input type="checkbox"/> FIBROCEMENTO <input type="checkbox"/>					
		MORTEIRO MONOCAPA <input type="checkbox"/> PINTURAS <input type="checkbox"/> CHAPADOS METÁLICOS <input type="checkbox"/> MUROS CORTINA <input type="checkbox"/>					
		OUTROS:					
		<b>CUBERTAS</b>					
		TELLA <input type="checkbox"/> FIBROCEMENTO <input type="checkbox"/> PIZARRA <input type="checkbox"/> CHAPA METÁLICA <input type="checkbox"/> TERRAZA PLANA <input type="checkbox"/>					
		OUTRA:					
		<b>INSTALACIÓNS EXTERIORES</b>					
		ANTENA TV <input type="checkbox"/> ANTENA TELEFONÍA MÓBIL <input type="checkbox"/> PARARRAIOS <input type="checkbox"/> CABLEADOS <input type="checkbox"/> LUMINARIAS <input type="checkbox"/> BAIXANTES <input type="checkbox"/>					
		CAIXAS DE INSTALACIÓNS <input type="checkbox"/> CHEMINEAS <input type="checkbox"/> RÓTULOS <input type="checkbox"/> TOLDOS <input type="checkbox"/>					
		OUTRAS:					
		<b>CONSTRUCCIÓN ANEXAS</b>					
		GALPÓN <input type="checkbox"/> GARAXE <input type="checkbox"/> OUTRAS:					
		Oleiros, de de 20				<b>VISADO COLEXIAL</b>	
		<b>Asinado polo/a técnico/a inspector/a</b>				<b>Asinado polo/a propietario/a</b>	
Este documento asinarase pola propiedade ou titular da finca consignado na ficha da páxina 1. No caso de actuar mediante representante e que este/a non sexa o/a presidente/a da comunidade de propietarios, será necesario achegar o título en virtude do cal ostenta a representación.							