



CONCELLO DE OURENSE
SERVIZO DE LICENZAS URBANISTICAS, DE ACTIVIDADE,
APERTURAS E DISCIPLINA

Asunto: Inserción ANUNCIO

Destinatario: Páxina web Concello de Ourense

TEXTO:

Anúnciase que o Concello Pleno, en sesión extraordinaria, en substitución da ordinaria do mes de agosto de 29 de xullo de 2010 adoptou, entre outros, o seguinte ACORDO:

“1º Desestimar as emendas presentadas polo grupo municipal do Partido Popular.

2º Crear formalmente o rexistro da inspección técnica da edificación.

3º Aprobar inicialmente a ordenanza municipal reguladora do deber de conservación, da inspección técnica de edificacións e da declaración de ruína do Concello de Ourense.

4º Someter a información pública, de conformidade co previsto no artigo 49 da Lei Estatal 7/85, LRBRL”.

Dito expediente atópase na Sección de Disciplina Urbanística para sometelo a exposición pública polo prazo dun mes que comezará a contar a partir do día seguinte á publicación oficial deste anuncio así como na páxina web deste concello (www.ourense.es/urbanismo) para que tódalas persoas interesadas poidan presentar as alegacións que estimen pertinentes.

Ourense, a 13 de agosto de 2010
O ALCALDE PRESIDENTE

Francisco Rodríguez Fernández



CONCELLO DE OURENSE
Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

**PROXECTO DA
ORDENANZA
REGULADORA DO
DEBER DE
CONSERVACIÓN, DA
INSPECCIÓN TÉCNICA
DE EDIFICACIÓNS E DA
DECLARACIÓN DE
RUINA DO CONCELLO
DE OURENSE**

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DO DEBER DE CONSERVACIÓN, DÁ INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIÓNS E DÁ RUÍNA DO CONCELLO DE OURENSE.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

O fomento á conservación da edificación converteuse nunha das preocupacións da sociedade actual. Sen dúbida, o fomento e a conservación se institue como un dos factores que poden axudar a evitar o despoboamento ou o deterioro dos barrios actualmente consolidados, provocando o nacemento, no ámbito do centro urbano da cidade, de espazos degradados, tanto urbanística como socialmente.

Dende hai tempo, vense constatado 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.

Para facer fronte a esta situación é preciso que os poderes públicos e, en primeira instancia, as Corporacións Locais, sexan quen de instrumentar medios de control preventivo e de fomento que complementen eficazmente as técnicas ordinarias de intervención restauradora (v.gr. ordes de execución) e as tradicionais -e imprescindibles- tarefas de policía administrativa vencelladas á vixilancia do mantemento daquelas condicións básicas de conservación.

Existe un deber de conservación, positivizado na lexislación urbanística e dá edificación, que constitúe unha das manifestacións típicas da *“función social dá 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.

A referencia á *“función social”* como elemento estrutural da definición mesma do dereito á propiedade privada ou como factor determinante da delimitación legal do seu contido pon de manifesto que a Constitución non recolleu unha concepción abstracta deste dereito como mero ámbito subxectivo de libre disposición ou señorío sobre o ben obxecto do dominio reservado ao seu titular, sometido unicamente no seu exercicio ás limitacións xerais que as leis impoñan para salvagardar os lexítimos dereitos ou intereses de terceiros ou do interese xeral. Pola contra, a Constitución reconece un dereito de propiedade privada que se configura e protexe, certamente, como un feixe de facultades individuais sobre as cousas, pero tamén, o mesmo tempo, como un conxunto de deberes e obrigas establecidos, de acordo coas leis, en atención a valores ou intereses da colectividade, é dicir, á finalidade ou utilidade social que cada categoría de bens obxecto de dominio estea chamada a cumprir (STC 37/1987, FJ 2º).

A fixación do “contido esencial” da propiedade privada non pode facerse dende a exclusiva consideración subxectiva do dereito ou dos intereses individuais que a este subxacen, senón que debe incluír igualmente a necesaria referencia á función social, entendida non como mero límite externo á súa definición ou ao seu exercicio, senón como parte integrante do dereito mesmo.

O deber de conservación é unha manifestación inequívoca da función social que ten o dereito de propiedade urbanística (artigo 33.2 da C.E.) porque as razóns de seguridade e de salubridade, e ata de ornato público, son valores sociais indubidables,



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

e pode dicirse por iso que a acreditación do cumprimento do deber de conservación deriva naturalmente daquela función social.

No marco dunha necesaria cultura dá rehabilitación e ou 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.

O Concello está habilitado para regular mediante Ordenanza o outro deber instrumental ou formal, que pode incluír, como fai a Ordenanza, o de pasar unha inspección técnica e o de acredita-la ante o Concello mediante a presentación de copia do formulario de inspección.

A realización de inspeccións técnicas periódicas deberá permitir coñecer si as edificacións que 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.

O dereito de propiedade sobre o edificio é o mesmo antes e logo da vixencia da Ordenanza, que impón o deber accesorio de demostración do cumprimento dun deber principal, o de conservación.

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

Carecería de xustificación que se eximise dunha obriga xeral e accesorio do deber de conservación a certas persoas xurídicas de natureza pública que resultan ser propietarias de edificios, sendo así, polo demáis, que as persoas xurídico-públicas non teñen recoñecida ningunha exención no ámbito urbanístico (v.g. obriga de conservación, necesidade de licenzas, contribución aos gastos de urbanización, sometemento a técnicas de equidistribución, posible ruína dos edificios).

Considerouse a oportunidade de elaborar unha Ordenanza que recollese da forma máis ampla posible o contido do deber de conservación e o fomento á mesma, completando con iso o vector urbanístico que permita pechar o ciclo do planeamento, a xestión urbanística, a intervención, a disciplina e, para rematar, a conservación da edificación.

A presente Ordenanza municipal establece a obriga formal dos propietarios de edificacións de acreditar o cumprimento do deber de conservación imposto pola 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 tódolos propietarios, persoas físicas ou xurídicas, titulares de calquera tipo de edificacións situadas non termo municipal de Ourense, con



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

independencia do seu uso ou destino, agás as declaradas en situación de ruína ou sometidas a expediente contradictorio de ruína mentres non exista resolución firme.

O artigo 200 dá 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 Concellería de Urbanismo do Concello de Ourense poderá esixir dos propietarios a exhibición dos informes actualizados da inspección periódica de edificacións e, se descubrise que estas non se efectuaron, poderá realízalas de oficio a custa dous obrigados.

No artigo 217.4 do mesmo texto legal tipifícase como infracción urbanística leve o incumprimento da obriga de realizar a inspección periódica das edificacións, sancionable segundo o disposto en dita norma.

Por último, regulase ao procedemento para a declaración de ruína dunha determinada edificación. A devandita regulación pretende axilizar, na medida do posible e con pleno respecto a normativa de rango superior, a tramitación da devandita declaración, dotando de maiores medios ao Concello para o caso de incumprimento das obrigas dimanantes a devandita declaración por parte dos propietarios, como ten sido relativamente frecuente segundo a experiencia acumuladas nos últimos anos.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

ARTIGO 1.- FUNDAMENTO E OBXECTO DÁ ORDENANZA

Constitúe o obxecto desta Ordenanza a regulación con carácter xeral para o municipio de OURENSE do deber de conservación das edificacións, a inspección técnica das mesmas e a declaración de ruína das que se atopen nas condicións que conleven a devandita declaración.

TÍTULO I- DO RÉXIME XERAL DO DEBER DE CONSERVACIÓN E DÁS ORDES DE EXECUCIÓN

ARTIGO 2.

O cumprimento dá 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 atribuídas á Concellería de Urbanismo.

No exercicio desta potestade municipal de policía urbanística poderá ordear en calquera momento, de oficio ou por instancia de parte e de acordo co procedemento previsto nos artigos 26 e seguintes do RDU, a execución das obras requiridas para o cumprimento dos deberes de conservación, adoptando ou ordeando ós propietarios a adopción das medidas provisionais e urxentes que, de se-lo caso, resulten necesarias para garantir a eficacia das resolucións que puidese recair e evitar a causación de danos ás persoas e ós bens.

ARTIGO 3. DEBER DE CONSERVACIÓN

Os propietarios conservarán os terreos, solares, carteis, urbanizacións e calquera edificacións nos termos establecidos na presente Ordenanza, as normas urbanísticas do Plan Xeral e na lexislación urbanística aplicable.

ARTIGO 4. DAS ORDES DE EXECUCIÓN.

A determinación das citadas condicións de conservación se levará a cabo polo Concello mediante ordes de execución.

Constituirá o límite do deber de conservación das edificacións o estado de ruína das mesmas, salvo que a Administración opte por alterar o devandito estado ruinoso, nos termos establecidos na presente Ordenanza e lexislación urbanística aplicable.

Se os propietarios interesados nos procedementos de ordes de execución consideran que as obras e actuacións que o municipio pretende ordenar exceden do límite do seu deber de conservación, poderán solicitar as subvencións que se preveren, no seu caso, ou a previa declaración do estado ruinoso da edificación. Nese caso acordarase de oficio a suspensión do procedemento de orde de execución.

Non entanto o anterior, tras a adopción dunha orde de execución, non se admitirá expediente de declaración de ruína, salvo por circunstancias obxectivas sobrevenidas. Cando o interesado incumpra unha ou varias ordes de execución e a consecuencia diso producírase a situación legal de ruína, o límite ordinario do deber de conservación ampliarase na medida necesaria para restaurar o inmovible nos termos sinalados pola orde ou ordes de execución incumpridas.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

A orde de execución non eximirá do deber de presentar a documentación técnica ou proxecto, no seu caso, das obras, a fin de que o Concello comprobe a súa adecuación ao ordenado.

ARTIGO 5. ORDES DE EXECUCIÓN PARA ELEMENTOS SOMETIDOS A ALGÚN RÉXIME DE PROTECCIÓN.

No relativo ás actuacións dirixidas á conservación que se ordenen para os elementos sometidos a algún réxime de protección estarase, no que se refire ás condicións de execución das mesmas, ao disposto nas normas urbanísticas do vixente Plan Xeral de Ordenación Urbana de Ourense, así como na normativa específica aplicable.

ARTIGO 6. ORDES DE EXECUCIÓN POR MOTIVOS TURÍSTICOS, CULTURAI S O ESTÉTICOS.

En fachadas, cubertas ou espazos visibles dende a vía pública poderán dictarse ordes de execución por motivos de interese turístico, cultural ou estético, de acordo co establecido polas normas urbanísticas do Plan Xeral de Ordenación Urbana de Ourense e o resto da normativa urbanística aplicable.

RÉXIME DAS ORDES DE EXECUCIÓN

ARTIGO 7. ÓRGANO COMPETENTE

Corresponde ao Alcalde, ou órgano en quen delegue, ordenar a execución das obras e actuacións necesarias para conservar as edificacións, terreos, solares, urbanizacións e carteis nas condicións de seguridade, salubridade, ornato público e calidade ambiental, cultural e turística.

ARTIGO 8. INICIACIÓN

O procedemento para esixir o cumprimento do deber de conservación, en calquera das súas formas, poderá iniciarse de oficio ou a instancia do interesado.

Os expedientes iniciados de oficio seran:

- a) Como consecuencia da actuación dalgún servizo municipal que permita supor a existencia dun incumprimento dos deberes de conservación.
- b) Como consecuencia de informes evacuados polos servizos técnicos nas inspeccións programadas que se realicen.
- c) Por denuncia. Nestes procedemento, imputarase o custo da taxa liquidada por visita de inspección ao propietario do ben sobre o que se constate o incumprimento do deber de conservación.

ARTIGO 9. DA INSPECCIÓN

Corresponderá a inspección de edificacións, terreos, solares, urbanizacións e carteis aos servizos técnicos do órgano municipal correspondente.

A inspección materializarase nun informe técnico ou nunha acta de inspección.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

ARTIGO 10. DOS INFORMES

Iniciado o expediente, os servizos técnicos do órgano correspondente, previa inspección do terreo, solar, urbanización, edificación ou cartel, emitirán un informe sobre o seu estado.

O informe conterá:

- a) Situación do inmovible ou inmovibles afectados pola actuación a realizar acompañado de plano de emprazamento.
- b) Descrición dos danos, deficiencias que presente, indicando, no seu caso, as posibles causas.
- c) Actuacións necesarias para determinar e/ou enmendar os danos ou deficiencias detectadas e, no seu caso, as medidas de seguridade a adoptar, así como orzamento das mesmas, con expresión, no seu caso, da contía da subvención administrativa que procedese.
- d) Situación urbanística do inmovible de conformidade co disposto nas normas urbanísticas do Plan Xeral, determinando se o inmovible está suxeito a algún réxime de protección ou se está fóra de ordenación.
- e) Se a entidade da obra esixe proxecto técnico e/ou dirección facultativa, de acordo co criterio que estableza para a solicitude de licenzas a ordenanza de tramitación.
- f) Determinación do prazo para o cumprimento da orde de execución ditada.
- g) Cando conste o titular da propiedade e o seu domicilio a efectos de notificacións.

ARTIGO 11. DOS OBRIGADOS

As ordes de execución dirixiranse e notificaranse á propiedade do inmovible. Para iso, si fora necesario, requirirase de oficio ao Rexistro da Propiedade ou calquera outro rexistro público adecuado para que informe sobre a titularidade do mesmo. Todo iso sen prexuízo da facultade de subscribir entre as respectivas institucións os oportunos convenios de colaboración que se consideren procedentes.

ARTIGO 12. RESOLUCIÓN

Salvo nos supostos en que puidese existir urxencia xustificada ou perigo na demora, á vista do informe, con carácter previo á proposta de resolución, procederase a evacuar trámite de audiencia ao interesado.

Cumprido este trámite, previo informe, no seu caso, sobre as alegacións presentadas, o órgano competente ordenará ao propietario o cumprimento das actuacións necesarias para enmendar as deficiencias nos termos e prazos estabrecidos polo informe técnico emitido, con advertencia de posible imposición de multa coercitiva, incoación de expediente sancionador e/ou execución subsidiaria pola Administración á conta da propiedade en caso de incumprimento do ordenado; todo o cal comunicarse, no seu caso, aos afectados.

ARTIGO 13. DO CUMPRIMENTO DAS ORDES DE EXECUCIÓN



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

As ordes de execución cumpriranse nos seus propios termos.

O propietario do inmovible deberá liquidar os impostos e taxas derivados do procedemento evacuado, nos termos e condicións previstos na Ordenanza fiscal reguladora, no seu caso.

Así mesmo, antes do comenzo das obras, deberase achegar ao expediente administrativo, no seu caso, folia do encargo ou documento análogo no que conste a localización do inmovible, as obras e a identidade da dirección facultativa.

Cando se esixira proxecto técnico ou dirección facultativa, non se considerarán concluídas as obras en tanto non se achege o certificado final das mesmas visado polo colexio profesional correspondente, no seu caso. Se non se esixiu, o cumprimento do ordenado comprobarase de oficio, unha vez comunicada pola propiedade a finalización das obras.

ARTIGO 14. INCUMPRIMENTO.

Incumplido o prazo establecido na orde de execución, o Concello poderá optar entre a execución subsidiaria ou a imposición de multas coercitivas, en orde a esixir o debido cumprimento do acto, sen prexuízo das sancións que puidesen corresponder con ocasión da infracción urbanística constatada por omisión do deber de conservación.

ARTIGO 15. MULTAS COERCITIVAS

A periodicidade das multas coercitivas para lograr o cumprimento das ordes de execución non poderá ser inferior a tres meses, sen que o importe de cada unha delas poida exceder do cinco por cento do orzamento das obras, ata un máximo de cinco multas.

ARTIGO 16. DO EXPEDIENTE SANCIONADOR

Transcorrido o prazo outorgado para o inicio das actuacións necesarias para o cumprimento do ordenado, paralizadas estas logo de haberse iniciado, incumplido o prazo outorgado para a súa terminación ou non cumpridas nos termos ordenados, poderá incoarse procedemento sancionador por infracción urbanística consistente na omisión do deber de conservación, nos termos previstos na Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

Poderase prescindir deste expediente, e iniciar directamente a execución subsidiaria, se houbera urxencia no ordenado.

ARTIGO 17. SOBRE A EXECUCIÓN SUBSIDIARIA

En calquera momento poderá o Concello optar polo procedemento de execución subsidiaria das ordes de execución, sen prexuízo de seguir o correspondente procedemento de prema sobre o patrimonio para o cobro das multas coercitivas que non se satisfaceron.

O Decreto de execución subsidiaria conterá o importe da valoración das obras a realizar, que poderá ser liquidada a conta, e requirido o pago con antelación, a reserva da liquidación definitiva.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

ARTIGO 18. RÉXIME DAS MEDIDAS URXENTES

Se un servizo municipal apreciara a existencia dun perigo grave e inminente, de oficio ou a instancia dun particular, con perigo real para as persoas ou bens, adoptará as medidas que estime oportunas para evitalo sen necesidade de acto administrativo previo.

As devanditas medidas serán as que tecnicamente se considere imprescindibles para evitar o perigo inminente, e poderán consistir en desaloxos provisionais, clausuras de inmobles ou partes destes, apeos, apuntalamentos, demolicións, cerramentos ou outras análogas; debendo observarse, en calquer caso, o principio de intervención mínima.

As actuacións referidas nos números precedentes serán a cargo da propiedade do inmovible.

Asemade, se o informe de ITE xustifica a existencia dun perigo inminente para as persoas ou os bens, o propietario deberá acompañar un compromiso de execución inmediata –recollido no anexo 3 desta ordenanza-, baixo dirección técnica competente, de todas as medidas provisionais de seguridade recollidas no informe de ITE, que de forma precautoria ou 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 pudiesen derivar da falla de mantemento en condicións de seguridade do edificio, sen perxucio de que, en calqueira momento, a Concellería de Urbanismo poida ditar unha orde de execución conforme ó previsto no artigo 28 e seguintes desta ordenanza.

TÍTULO II- DA INSPECCION TÉCNICA DE EDIFICIOS

ARTIGO 19. Dítase esta Ordenanza ó abeiro do disposto, especificamente, non artigo 200 dá 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.

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, en función do destino propio da edificación, de acordo co establecido na normativa urbanística aplicable e nesta Ordenanza.

Para os efectos dá 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:

- 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



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

afecten á cimentación, ós soportes, ás vigas, ós forxados, ós muros de carga ou a outros elementos estruturais e que comprometan directamente a resistencia mecánica e a estabilidade do edificio.

- b) Seguridade e estabilidade dos seus elementos construtivos cuio deficiente estado supoña un risco para a seguridade das persoas, tales como chemineas, varandas, falsos teitos, cornixas, aplacados e elementos ornamentais ou de acabado; en particular, se poden caer á vía pública.
- c) Estanquidade fronte á auga, 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) Estanquidade 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 da seguridade descrita nos dous primeiros apartados.

Ou 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 20. OBRIGADOS

Tódolos propietarios, persoas físicas ou xurídicas, titulares de calquera tipo de edificacións situadas no termo municipal de Ourense, 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.

No caso de vivendas ou locais integrados en comunidades de propietarios, o deber de realizar a ITE corresponderalle á propia comunidade.

Nembargantes o anterior, os arrendatarios dos inmobles quedarán facultados para, ante o incumprimento do propietario, solicitar da Administración pasar a Inspección Técnica do Inmable, así como a solicitar as oportunas axudas que poidesen terse previsto, a condición de que as mesmas vaian dirixidas a soportar o deber forzoso de conservación, e todo iso sen prexuízo da relación xurídico privada que derivada do contrato de arrendamento poidese existir entre arrendador e arrendatario.

ARTIGO 21.-INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DÁ EDIFICACIÓN

A obriga formal de acreditar o cumprimento do deber de conservación da edificación verificarase mediante a obtención por conta e cargo do propietario de informe expedido polo técnico facultativo competente que o mesmo designe, para levar a cabo esta función de acordo coa lei 38/1999 de Ordenación da Edificación e demais normativa vixente na materia. O contido, forma e prazos de presentación do informe serán establecidos nesta Ordenanza.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

De conformidade co disposto no artigo 200 da LOUGA, para a eficacia deste informe esixírase a presentación de copia do mesmo no Colexio profesional correspondente no seu caso e non Rexistro de Inspección Técnica da Edificación que se ha de constituir na Concellería. Poderán presentalo, ademais dous propietarios das edificacións, os presidentes das comunidades de propietarios e os que exerzan o cargo de administrador.

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

ARTIGO 22.- FICHA TÉCNICA DA EDIFICACIÓN

Establécese a obriga de realizar unha Ficha Técnica da Edificación, relativa á situación xurídica, arquitectónica, urbanística e ó réxime de ocupación da mesma, segundo o modelo que se adxunta a esta Ordenanza como Anexo 1.

O propietario da edificación virá obrigado a acompañar ao informe da inspección técnica da correspondente ficha técnica de edificacións, na que se detallarán os datos urbanísticos e arquitectónicos, réxime de ocupación e de propiedade da leira, conforme ao modelo oficial aprobado.

ARTIGO 23.-CONTIDO DO INFORME

O informe expresará se a edificación reúne as condicións básicas de seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais, así como as de habitabilidade nas que debe manterse en función do seu uso e fará referencia necesariamente ós seguintes aspectos:

- a) Estado da estrutura e cimentación
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianerías e outros paramentos; en especial, os elementos que puidesen supor un perigo para a vía pública, tales como petos de terrazas ou placas, entre outros.
- c) Estado de conservación de cubertas e azoteas.
- d) Estado das redes xerais de fontanería e saneamento do edificio.
- e) Estado xeral de elementos comúns (portais, escaleiras, etc).

Así mesmo, deixará constancia do grao de realización das recomendacións expresadas con motivo de anteriores inspeccións periódicas.

Para o caso de que non se acadasen as condicións citadas anteriormente, o informe deberá expresar claramente o resultado desfavorable da inspección e sinalar as posibles causas e as obras necesarias, con indicación de prazos de inicio e de execución estimados das mesmas.

Comprenderá, así mesmo, a indicación das medidas inmediatas de seguridade que, de se-lo caso, fose necesario adoptar por existir unha situación de perigo inminente para os ocupantes da edificación ou das lindeiras ou para as persoas que transiten pola vía pública.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

O informe presentarase segundo o modelo que se adxunta a esta Ordenanza como Anexo 2, debidamente cuberto e acompañado de reportaxe fotográfica do exterior e o interior do edificio e de plano de situación a escala 1:2000.

ARTIGO 24. FORMA E PRAZO DE PRESENTACIÓN DO INFORME.

O informe deberá presentarse no Rexistro de Inspección Técnica dá Edificación dá Concellería e no Colexio profesional correspondente, non seu caso, acompañado dá Ficha Técnica dá Edificación.

O primeiro informe deberá presentarse dentro do ano seguinte a aquel en que o edificio cumpra 30 anos desde a súa construción ou obra de rehabilitación que, por afectar profundamente ao conxunto do edificio, teña un carácter equivalente, ou dentro do prazo específico de seis meses, se o propietario do edificio fose requirido para iso de forma expresa e motivada, pola propia Administración competente.

O informe deberá renovarse periodicamente, dentro do ano seguinte a aquel en que teñan transcorrido 10 anos dende o vencemento do prazo non que debeu presentarse o anterior e entregarse non Rexistro de Inspección Técnica dá Edificación dá Concellería, xunto coa ficha Ficha Técnica debidamente actualizada, conforme ós modelos establecidos nos Anexos dá Ordenanza.

Para os efectos desta Ordenanza, entenderase como idade dá edificación o tempo transcorrido dende a data de terminación total dá 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, comezará a contar a partir dá data de emisión do preceptivo certificado de finalización de obra.

A idade dá 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 ó 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 e, no seu defecto, determinarase por calquera medio de proba admisible en Dereito e, en particular, por estimación técnica en función dá súa tipoloxía e características construtivas.

Sen perxuízo do anterior, a Administración municipal colaborará cos interesados facilitándolles os datos e antecedentes dos edificios que obren nos seus arquivos e rexistros.

Para facilitar o cumprimento deste deber, elaborárase pola Administración municipal un padrón dos edificios suxeitos a inspección. Este padrón exporase ao público durante un prazo de trinta días dentro do ano anterior ao comezo do prazo establecido nos parágrafos anteriores e anunciarase mediante a publicación de edictos no Boletín Oficial da Provincia e en dous xornais dos de maior difusión dentro do municipio.

A exposición ao público do padrón de edificios suxeitos á inspección técnica, mediante os anuncios así realizados, ten a consideración de notificación para os interesados, obrigándolles a realizar a correspondente inspección dentro dos prazos sinalados. Nos



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

propios anuncios farase a advertencia aos interesados do prazo correspondente para cumprir a obrigación de inspección técnica.

ARTIGO 25.- REXISTRO DE ITE E LIBRO DO EDIFICIO

Para os efectos previstos nesta Ordenanza, constituirase na Concellería un rexistro informático centralizado dos edificios suxeitos a inspección técnica, denominado "Rexistro de Inspección Técnica dá 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.

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

Os datos que consten nel serán públicos ós únicos efectos informativos e estatísticos, verificándose o acceso ó mesmo de acordo co previsto na L 30/92, do 26 de novembro, de Réxime xurídico das Administracións públicas e do procedemento administrativo común e na O 15/1999, do 13 de decembro, de Protección de Datos de Carácter Persoal, no que resulte de aplicación.

As copias acreditativas da presentación do primeiro e sucesivos informes e as súas correspondentes Fichas Técnicas xuntaranse ó 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 ó réxime de propiedade horizontal e transmitidas ós 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 26. CONSECUENCIAS DO INCUMPRIMENTO DÁ PRESENTACIÓN EN PRAZO DO INFORME

Se a Concellería descubrixe que non se efectuáron e presentaron en prazo as inspeccións periódicas da edificación previstas nesta Ordenanza, ordeará a realización das mesmas, outorgando ó efecto un prazo de 3 meses.

Transcorrido este prazo sen que se cumprise o ordeado e sen prexuízo de aplicación do réxime sancionador previsto na LOUGA e no RDU, a Concellería poderá realizar a ITE de oficio e a custa 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 pola Concellería ós propietarios, puidendo percorrer, de ser o caso, á vía de constrinimento.

Coa finalidade de levar a cabo a execución subsidiaria prevista no parágrafo anterior, a Concellería 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.

Non poderán concederse axudas municipais á rehabilitación total ou parcial das edificacións sen cumprir en prazo coa obriga de presentar o informe de inspección técnica da edificación.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

ARTIGO 27. CONSECUENCIAS DO INFORME DESFAVORABLE

Se o resultado dá inspección técnica fose desfavorable, a propiedade deberá solicitar e obter licenza municipal e, de se-lo 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.

Cando as obras a realizar non teñan o carácter de urxentes, o prazo para presentar a correspondente solicitude de licenza de obras na Concellería será de 2 meses.

Se, pola contra, do informe resultase a necesidade de acometer medidas inmediatas de seguridade por perigo inminente, deberanse realizar no prazo previsto no mesmo.

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

ARTIGO 28. ORDES DE EXECUCIÓN POR NON REALIZAR AS OBRAS PREVISTAS NON INFORME.

De se incumprir o disposto nos apartados 1, 2 e 3 do artigo anterior e con base no informe dá ITE, os servizos técnicos e xurídicos dá Concellería 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, de resultar procedente a adopción desta medida.

As ordes de execución que se dicten de resultados do informe dá ITE e dos informes técnicos e xurídicos municipais deberán conter a determinación 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 dá edificación, e fixar os prazos de comezo e execución para o cumprimento voluntario do ordeado polo propietario; prazos que estarán en función dá importancia, volume e complexidade das obras por realizar.

Igoalmente, determinarase se a entidade das obras esixe a redacción de proxecto técnico e de estudo de seguridade e saúde e a dirección de execución.

ARTIGO 29. RÉXIME SANCIONADOR

O incumprimento do propietario dá súa obriga de presentación do primeiro e sucesivos informes non tempo e a forma establecidos nesta Ordenanza, así como das ordes de execución das obras resultantes dá inspección técnica, constitúe de acordo coa LOUGA, infracción urbanística leve, que será sancionada nos termos dá mesma LOUGA.

No tocante ós órganos competentes para a imposición das sancións e ós prazos de prescrición de infraccións e sancións estarase expresamente ó disposto sobre o particular na LOUGA.

TÍTULO III- DA RUÍNA

ARTIGO 30. DOS EDIFICIOS RUINOSOS E OS SEUS SUPOSTOS.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

Cando algunha construción ou parte dela estivera en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, declarará esta situación e acordará a total ou parcial demolición, previa audiencia do propietario e dos moradores, salvo inminente perigo que o impidise.

Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

- a) Cando o custo das obras necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou da nova construción con características similares, excluído o valor do chán .
- b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais ou fundamentais.
- c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por atoparse o edificio en situación de fóra de ordenación.

Se existira urxencia e perigo na demora, por motivos de seguridade, o Alcalde, baixo a súa responsabilidade, aínda que á conta dos obrigados pola declaración de ruína, disporá o necesario respecto da habitabilidade do inmovible e desaloxo dos seus ocupantes, garantindo os dereitos destes.

ARTIGO 31. DEFICIENCIAS TÉCNICAS.

Aos efectos de avaliar o custo das obras de reparación necesarias nunha declaración de ruína, as carencias referentes ás dimensións dos patios, ventilación de habitacións e, en xeral, á carencia de instalacións esixibles pola lexislación específica vixente, non serán tidas en conta por facer referencia á habitabilidade do inmovible e non afectar ao seu estado ruinoso.

Caso de existir varias edificacións nunha unidade predial, a situación de ruína poderá afectar a todas ou a algunha delas, a condición de que exista independencia estrutural entre as mesmas.

ARTIGO 32. EXTINCIÓN DO DEBER DE CONSERVACIÓN.

Sen perxuízo das obras ou medidas de seguridade en tanto sexan necesarias, constituirá o límite ao deber de conservación a declaración do edificio en estado de ruína, salvo que o Concello opte por alterar o devandito estado ruinoso, nos termos e condicións da presente Ordenanza e a normativa aplicable.

ARTIGO 33. DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS RUINOSOS.

A propiedade dun edificio declarado en ruína conforme ao previsto nesta Ordenanza, antes de iniciar, no seu caso, as obras de demolición, deberá obter a oportuna licenza municipal ou declaración equivalente nos termos que sinala a ordenanza específica.

ARTIGO 34. DA ALTERACIÓN DA RUÍNA.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

Antes de declarar a ruina dunha edificación, tanto se o expediente se iniciou no procedemento dunha orde de execución como en calquera outro caso, o Concello poderá adoptar a resolución de alterar o estado físico do inmovible, iniciando, nun prazo de seis meses, as necesarias obras de conservación ata eliminar o estado de ruina e todos os posibles efectos derivados do mesmo.

En todo caso, cando o Concello opte por alterar o estado físico do inmovible, o propietario deberá sufragar o importe das obras correspondente á metade do valor das edificacións, excluído o chan, salvo que, como consecuencia do incumprimento dunha ou varias ordes de execución, da omisión dunha ou varias inspección periódicas, cando sexan preceptivas, ou da inexecución das medidas correctoras propostas como resultado destas, tivese lugar a ampliación do deber de conservación que lle incumbe.

RUÍNA ECONÓMICA

ARTIGO 35. OBRAS DE REPARACIÓN.

Enténdese por obras de reparación exclusivamente aquelas que repón o edificio nas condicións preexistente de seguridade e salubridade.

ARTIGO 36. RUÍNA TÉCNICA

Considérase que un edificio presenta un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais ou fundamentais cando aqueles non admiten consolidación ou reforzo, e sexa necesario substituír os devanditos elementos nunha extensión superior a un tercio da totalidade dos mesmos repartidos por todo o edificio.

Son elementos estruturais os que teñen unha misión portante e resistente recoñecida como tal no cálculo estrutural.

En todo caso entenderanse elementos estruturais ou fundamentais:

- Cimentación de muros.
- Cimentación de pé dereito ou soporte.
- Muros de carga e outros con función estrutural soportes ou pés dereitos.
- Carreiras ou vigas.
- Forxados de piso.
- Escaleira.
- Cuberta.
- Cerramentos exteriores.

ARTIGO 37. RUÍNA URBANÍSTICA

A situación de fóra de ordenación dun edificio non implica automaticamente a declaración de ruina do mesmo; para iso o edificio, ademais, debe estar afectado por danos cuxa reparación requira a execución de obras non autorizables. Son obras non autorizables, por atoparse a construción en situación de fóra de ordenación, aquelas que non estiveren permitidas polas normas urbanísticas do Plan Xeral de Ordenación Urbana de Ourense.

ARTIGO 38. RUÍNA DE EDIFICIOS CATALOGADOS



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

Tratándose de expedientes de ruina de edificios considerados bens de interese cultural estarase ao disposto na Lei de Patrimonio Cultural de Galicia así como ó disposto na Lei 16/1985, de 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.

PROCEDEMENTO DO EXPEDIENTE CONTRADITORIO DE RUÍNA

ARTIGO 39. ÓRGANO COMPETENTE.

Sen prexuízo do disposto na sección segunda deste capítulo para a ruina inminente, correspóndelle ao Alcalde, ou órgano en quen delegue, a declaración do estado ruinoso das edificacións que se efectuará de conformidade co disposto nesta Ordenanza e na lexislación urbanística aplicable.

ARTIGO 40. INICIACIÓN DO PROCEDEMENTO.

O procedemento para a declaración de ruina iniciarase de oficio, por acordo do órgano competente do Concello, ben por propia iniciativa, petición razoada doutros órganos ou denuncia a instancia de calquera interesado, previo informe emitido polos servizos técnicos.

Cando o procedemento iníciase a instancia de interesado acompañásense os seguintes documentos:

- a) Datos de identificación do inmovible, incluíndo certificación catastral e plano de emprazamento sobre cartografía oficial do vixente PXOM.
- b) Certificación do Rexistro da Propiedade da titularidade e cargas do mesmo.
- c) Relación de moradores e titulares de dereitos reais sobre o inmovible, se os houbera.
- d) Informe expedido por facultativo competente de acordo coa normativa vixente, no que se fagan constar as causas nas que se funda a solicitude de ruina, con expresa mención á situación urbanística do inmovible e, no seu caso, o seu nivel de protección; planos de planta ou diferentes niveis da leira, debidamente acoutados; ano de construción do edificio, así como se o mesmo reune as debidas condicións de seguridade para os seus ocupantes e terceiros.
- e) Memoria con descrición e sinalización das medidas de seguridade que, en razón dos danos descritos, adoptáronse no edificio ou, no seu caso, as razóns da súa non adopción.
- f) Copia do impreso da taxa que, no seu caso, estableza a Ordenanza fiscal reguladora.
- g) Reportaxe fotográfica do inmovible, explicativo do informe evacuado.

ARTIGO 41. INSTRUCIÓN DO PROCEDEMENTO.

Iniciado o expediente, os servizos técnicos, previa visita de inspección, emitirán un informe no que se determinará se o estado do edificio permite tramitar o expediente en forma contradictoria, ou procede a declaración de ruina inminente total ou parcial, e no seu caso o desaloxo. O devandito informe fará constar igualmente se a construción está afectada por expediente de declaración como ben de interese cultural ou se sobre a mesma opera calquera outro réxime de catalogación.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

En calquera caso ordenarase polo órgano correspondente a adopción das medidas de seguridade que se consideren oportunas en orde a garantir a seguridade das persoas e das cousas.

A inspección poderá repetirse cantas veces estívese oportuno durante a tramitación do expediente ou ata que conste a total reparación ou demolición do inmovible.

ARTIGO 42. MEDIDAS DE SEGURIDADE.

O propietario deberá adoptar, baixo dirección facultativa, as medidas de seguridade que se ordenen polo Concello para evitar calquera dano a persoas ou bens, así como o deterioramento incontrolado do inmovible ata que conste a súa total reparación ou demolición.

ARTIGO 43. ALEGACIÓNS.

Evacuado o informe sinalado e ordenadas no seu caso as medidas de seguridade, procederase a comprobar a relación de ocupantes. Así mesmo, darase audiencia aos propietarios se non fosen os promotores do expediente, aos moradores e aos titulares de calquera dereitos reais inscritos no Rexistro da Propiedade, para que, nun prazo de quince días prorrogables pola metade do concedido, efectúen as alegacións e presenten os documentos e xustificacións que estimen pertinentes.

Así mesmo, porase en coñecemento dos interesados o seu dereito a presentar informe contraditorio do facultativo competente que designen sobor do estado da leira, con advertencia de que, transcorridos os prazos concedidos, continuará a tramitación do expediente ata a súa definitiva resolución.

Nos expedientes de ruina sobre inmovibles afectados por un expediente de declaración como ben de interese cultural, darase traslado á Administración competente da iniciación do expediente, así como das obras ordenadas polo Concello e/ou medidas de seguridade adoptadas polos propietarios.

ARTIGO 44. DITAME.

Transcorrido o prazo concedido, e formuladas no seu caso alegacións, os servizos técnicos, no prazo máximo de dous meses, previa inspección do inmovible, emitirán ditame pericial que constará das seguintes partes:

- a) Descrición do edificio.
- b) Descrición do sistema construtivo e estrutural con relación cuantitativa dos seus elementos estruturais.
- c) Descrición dos danos que presenta o edificio e as súas posibles causas.
- d) Valoración do edificio.
- e) Relación e valoración das obras de reparación e, no seu caso, rehabilitación conexas, que precise o edificio.
- f) Referencia ás circunstancias urbanísticas do edificio e o seu nivel de protección.
- g) Conclusión e proposta.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

A propiedade do inmovible e os seus ocupantes deberán facilitar aos servizos municipais o acceso ao mesmo e, en xeral, adoptar as medidas necesarias para permitir a aqueles a emisión do ditame referido no número precedente.

No caso de que o expediente se tramite a instancia de parte, os prazos para a emisión de ditame polos servizos municipais e para a resolución do expediente quedarán suspendidos polo tempo que medie entre o requirimento efectuado para que se facilite o acceso ao inmovible e o efectivo recoñecemento deste polos técnicos municipais.

ARTIGO 45. TRÁMITE DE AUDIENCIA.

Emitido o ditame pericial darase o trámite de audiencia aos interesados no expediente, nos termos e prazos expresados á Lei 30/1992, de 26 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común.

ARTIGO 46. RESOLUCIÓN.

A resolución do procedemento haberá de conter algún dos pronunciamentos seguintes:

Declarar a edificación en estado de ruína, ordenando a súa demolición.

Se existira perigo na demora, o Concello acordará o procedente respecto ao desaloxo dos ocupantes.

Se o edificio goza dalgún grao de protección, declararase a ruína do inmovible e ordenarase o que proceda nos termos establecidos nas normas do Plan Xeral de Ordenación Urbana que regulen os edificios catalogados e con observancia, en todo caso, do establecido pola Lei 16/1985, de 25 de xuño, para os bens integrantes do patrimonio histórico español, e do regulado pola Lei do Patrimonio Cultural da Comunidade Autónoma de Galicia.

Declarar en estado de ruína parte do inmovible cando esa parte teña independencia estrutural do resto, ordenando así mesmo a súa demolición.

Declarar que non hai situación de ruína, ordenando as medidas pertinentes destinadas a manter a seguridade do inmovible e determinando, en función do ditame pericial emitido polos servizos técnicos municipais, as obras de reparación e rehabilitación conexas que debe realizar o propietario nos termos do título primeiro desta Ordenanza.

Se se acordase a demolición da edificación fixarase o prazo no que teñan que iniciarse as obras, previa petición de licenza. Se transcorrido tal prazo non se iniciou a demolición, procederase á súa execución forzosa, salvo que concorrera causa legal xustificativa do incumprimento, nese caso o prazo de execución anterior comezará a contarse dende a súa desaparición, debendo en todo caso manterse as medidas de seguridade necesarias en orde a garantir a seguridade das persoas e as cousas.

Cando se acordara a execución de obras, fixaranse os prazos de iniciación e execución, advertíndose expresamente no acordo que en caso de incumprimento aplicarase o réxime de execución forzosa.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

Si se acordara a demolición do inmoble e se ademais houbera perigo ou risco inminente na demora, a notificación dirixida aos ocupantes expresará o prazo para o desaloxo do inmoble, con apercibimento de desaloxo forzoso.

ARTIGO 47. NOTIFICACIÓN

A resolución notificarase ao interesado ou interesados e aos propietarios no caso de que foran distintos daqueles, a todos os que fosen parte no expediente e a todos os ocupantes do inmoble, aínda que non se acudiron, cuxa existencia conste á Administración.

ARTIGO 48. PRAZO PARA RESOLVER E EFECTOS DO SILENCIO.

O prazo para resolver e notificar, nos casos en que o procedemento iniciouse de oficio, será de un ano dende a data do acordo de iniciación. Vencido o devandito prazo sen que se ditou e notificado resolución expresa, producirase a caducidade do procedemento.

O prazo para resolver e notificar, nos casos en que o procedemento se iniciase a instancia de calquera interesado, será de un ano desde a data en que a solicitude teña entrada no Rexistro do Órgano competente para a súa tramitación. Vencido o devandito prazo sen que se ditase e notificase resolución expresa, o interesado poderá entender desestimada a súa solicitude.

ARTIGO 49. COMPATIBILIDADE CO RÉXIME SANCIONADOR.

A declaración administrativa de ruína ou a adopción de medidas de urxencia pola Administración non eximirá aos propietarios das responsabilidades de todo orde que lles puidesen ser esixidas por negligencia nos deberes de conservación que lles corresponden.

ARTIGO 50. DAS MEDIDAS URXENTES.

Se o ditame técnico expresase a posibilidade de continuar ocupando o inmoble, previa a adopción, se proceder, de medidas de apeo ou apuntolamento, proseguirase o expediente polos trámites normais.

Nembargantes, viraranse as visitas de inspección que sexan necesarias e, polo menos, as que se indicaron no informe técnico, por se variasen as circunstancias apreciadas ao emitilo, ou aparecesen outras novas que aconsellasen unha decisión distinta.

Finalizado o expediente, manterase a vixilancia nos mesmos termos que durante a súa tramitación, ata o total desaloxo do inmoble.

RÉXIME DA RUÍNA INMINENTE

ARTIGO 51. CONCEPTO.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

Unha construción atópase en situación de ruina inminente cando concorran nela as seguintes circunstancias:

1. A gravidade, evolución e extensión dos danos que lle afectan son de carácter irreversible.
2. A execución de medidas de seguridade para o mantemento da construción resulta inútil e arriscada.
3. A demora nos traballos de demolición implica un perigo real para persoas.

ARTIGO 52. DA RUINA INMINENTE.

Se existira urxencia e perigo na demora, por motivos de seguridade, o Alcalde ou o Concelleiro que teña as competencias delegadas nesta materia, baixo a súa responsabilidade, aínda que á conta dos obrigados pola declaración de ruína, disporá o necesario respecto da habitabilidade do inmovible e desaloxo dos seus ocupantes, garantindo os dereitos destes.

Cando, por calquera causa, o Alcalde ou o Concelleiro que teña as competencias delegadas nesta materia estime, previo informe dos servizos técnicos, que a situación dun inmovible ou construción ofrece tal deterioración que é urxente a súa demolición e existe un perigo para as persoas ou bens na demora que supón a tramitación do procedemento ordinario, o alcalde acordará o desaloxo dos ocupantes e adoptará as medidas referidas á seguridade da construción.

Para ese efecto, o Alcalde ou no seu caso o Concelleiro que teña as competencias delegadas, disporá con carácter de urxencia unha visita de inspección polo técnico ou técnicos municipais que emitirán informe sobre as condicións de seguridade e habitabilidade do inmovible, propondo, no seu caso, a adopción de medidas excepcionais de protección, talles como apeos ou apontoamentos, que haxan de aplicarse con carácter inmediato, ata a propia demolición.

O Alcalde ou no seu caso o Concelleiro que teña as competencias delegadas adoptará a resolución que proceda en prazo de vinte e catro horas desde a recepción dos informes.

ARTIGO 53. OBXECTO DA RUINA INMINENTE.

A declaración de ruina inminente poderá afectar á totalidade da construción ou a parte dela, acordando a súa demolición total ou parcial, servindo como título suficiente tal declaración para o inicio de obras, sen prexuízo da obriga de presentar con carácter previo ás obras o correspondente certificado técnico debidamente visado de inicio das mesmas.

Si para a execución das obras de demolición resultara preciso a instalación de valos ou estadas, estarase ao disposto na Ordenanza reguladora das mesmas, en canto a obtención e debeño de taxas e impostos, sen prexuízo da súa obtención con carácter de urxencia.

ARTIGO 54. CUMPRIMENTO DA ORDE.



CONCELLO DE OURENSE

Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

A demolición da construción corresponde ao seu propietario, debendo iniciarse no prazo sinalado polo informe técnico e comunicándose ao Concello a identidade da dirección facultativa responsable no prazo de corenta e oito horas, a contar da declaración en estado de ruína inminente.

Se houbera oposición ao desaloxo, solicitarase o correspondente mandamento xudicial para a entrada no inmovible. Neste caso, unha vez determinada pola autoridade xudicial a data ou datas para realizar o desaloxo, citarase ao propietario para que inicie a demolición do edificio na devandita data, inmediatamente logo de efectuado o desaloxo, procedéndose á execución subsidiaria se o propietario non o fixera nese momento ou se houbera renunciado previamente a facelo.

No caso de que na construción atopárense ocupantes, o mesmo decreto que declare a ruína inminente ordenará o seu inmediato desaloxo, así como o dos mobles veciños cando iso fora posible e preciso. O desaloxo será efectuado pola Policía Local, en colaboración cos servizos sociais municipais e co auxilio, se fora preciso, do Corpo de Bombeiros.

Si o desaloxo citado no número precedente se realizase de forma voluntaria, os servizos sociais facilitarán aloxamento provisional aos ocupantes da leira que o necesitaren, durante un tempo que non poderá exceder dunha semana.

ARTIGO 55. PROCEDEMENTO.

Dada a urxencia e perigo da situación de ruína inminente, prescindirase do trámite de audiencia.

ARTIGO 56. EXECUCIÓN SUBSIDIARIA.

No caso de que a propiedade da leira non iniciase as obras de demolición ordenadas no prazo ordenado, procederase, previo desaloxo no seu caso, á súa demolición polo procedemento de execución subsidiaria, mediante a contratación con carácter de urxencia das obras, con arranxo aos principios da Lexislación de Contratos do Estado e Regulamento de desenvolvemento e repercutindo nun momento posterior o custo de devanditas obras contra os propietarios da leira.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Aos efectos de facilitar a aplicación da ordenanza de forma progresiva, establécense os seguintes prazos para a presentación dos informes técnicos de edificios, en función do ano da súa construción, e sen prexuízo do deber legal permanente de manter os edificios en condicións de seguridade, salubridade e ornato público:

Edifícios anteriores a 1910 e/ou catalogados ata o 31/12/2011

Edifícios entre 1911 e 1950, ata o 31/12/2012

Edifícios entre 1951 e 1965, ata o 31/12/2013

Edifícios entre 1966 e 1975, ata o 31/12/2014

Edifícios entre 1976 e 1980, ata o 31/12/2015

Edifícios entre 1981 e 1985, ata o 31/12/2016

Edifícios posteriores a 1986, durante 2017



CONCELLO DE OURENSE
Servizo de Licenzas e Disciplina Urbanística

Departamento de Disciplina Urbanística e ITE

Sección de Disciplina Urbanística e ITE

DISPOSICIÓN FINAL

Primeira. En todo o non previsto na presente ordenanza estarase ao disposto na normativa de réxime local e calquera outras disposicións de carácter xeral, autonómico e/ou municipal que resulten de aplicación.

Segunda. Entrada en vigor.

A presente ordenanza entrará en vigor aos seis meses da súa publicación no Boletín Oficial da Provincia.



Concello de Ourense

Departamento ITE y disciplina urbanística

VISADO COLEXIAL

FAVORABLE:
DESFAVORABLE:

Selo rexistro

EXPTE. Nº.:

ORDENANZA ITE. ANEXO I: FICHA TÉCNICA DA EDIFICACIÓN

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

DATOS A CUBRIR OBRIGATORIAMENTE	EDIFICIO	Enderezo:	Num.	Cód. Postal:	Parroquia	Clave:			
		Data de construción/rehab.	Nº de Referencia catastral				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 /ES	DNI ou CIF	Nome e apelidos ou razón social:			Teléfono:	Fax:		
		Enderezo:			Núm.	Esc.	Piso	Pt.	Cód. Postal
		Parroquia	Municipio	Provincia	Correo electrónico:				
	TÉCNICO/S	DNI ou CIF	Nome e apelidos ou razón social:			Teléfono:	Fax:		
		Título	Colexio Profesional:		Número de colexiado:	Actúa como Técnico:			
		Enderezo:			Núm.	Esc.	Piso	Pt.	Cód. Postal
		Parroquia	Municipio	Provincia	Correo electrónico:				

DATOS INFORMATIVOS (OPCIONAIS)	OCUPACION	USO PRINCIPAL	Nº VIVIENDAS	Oc	Pr	Al	Bª	Nº OFICINAS	Oc	Pr	Al	Ba	Nº LOCAIS	Oc	Pr	Al	Ba
		SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL		SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRA RASANTE											SUPERFICIE CONSTRUIDA BAIXO RASANTE		
		m²											m²				

Oc = ocupadas / Pr = en propiedade / Al = en alugueiro / Ba = baleiras/os

Ourense de de 201	
<p style="text-align: center;">O/s técnico/s inspector/es</p> <p>Asdo: -</p>	<p style="text-align: center;">O propietario/a ou representante/a</p> <p>Asdo: -</p>



DATOS A CUBRIR OBRIGATORIAMENTE	SITUACIÓN ARQUITECTÓNICA	SUPERFICIE PARCELA m ²	TIPOLOXÍA ECP	Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Nº DE PLANTAS BAIXO RASANTE	APARCAMENTOS Nº DE PRAZAS	ASCENSOR/ES NÚMERO	
		CIMENTACIÓN						
		CORRIDA <input type="checkbox"/> ZAPATAS ILLADAS <input type="checkbox"/> LOUSA <input type="checkbox"/> PILOTES <input type="checkbox"/> NON EXISTEN DATOS <input type="checkbox"/>						
		OUTRAS:						
		ESTRUCTURA						
		MUROS DE CARGA <input type="checkbox"/> MADEIRA <input type="checkbox"/> FORMIGÓN ARMADO <input type="checkbox"/> METÁLICA <input type="checkbox"/> MIXTA <input type="checkbox"/>						
		OUTRAS:						
		REVESTIMIENTOS DE FACHADAS						
		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:								
CUBERTAS								
TELLA <input type="checkbox"/> FIBROCEMENTO <input type="checkbox"/> PIZARRA <input type="checkbox"/> CHAPA METÁLICA <input type="checkbox"/> TERRAZA PLANA <input type="checkbox"/> OUTRA:								
INSTALACIONES EXTERIORES :								
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 INSTALACIONES <input type="checkbox"/> CHEMINEAS <input type="checkbox"/> RÓTULOS <input type="checkbox"/> TOLDOS <input type="checkbox"/> OUTRAS:								
CONSTRUCCIÓN ANEXAS								
GALPÓN <input type="checkbox"/> GARAXE <input type="checkbox"/> OUTRAS:								

DATOS OPCIONAIS (ACUBRIR EN TODO CASO POLA ADMINISTRACIÓN)	SITUACION URBANÍSTICA	PLANEAMENTO XERAL VIXENTE	PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO	CLASIFICACION DO SOLO	CUALIFICACION DE SOLO	
		Si <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> FÓRA DE ORDENACION POR :				
		ALIÑACIÓNS <input type="checkbox"/> RECUADOS <input type="checkbox"/> VOLUME <input type="checkbox"/> ALTURA <input type="checkbox"/> OCUPACIÓN <input type="checkbox"/> USOS <input type="checkbox"/>				
		EXISTE ANTERIOR EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE RUINA			Nº DE EXPEDIENTE	
		Si <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>			-	
		EXISTE EXPEDIENTE DE ORDE DE EXECUCIÓN			Nº DE EXPEDIENTE	
		Si <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>			-	
		CATALOGACION	BIC	INCLUIDO EN ARI	AFECCIÓNS LEXISLACIÓN SECTORIAL	
		LICENZA DE OBRAS	PROMOTOR	DATA	Nº DE EXPEDIENTE	
					-	
LICENZA DE PRIMEIRA OCUPACIÓN	PROMOTOR	DATA	Nº DE EXPEDIENTE			
			-			

Ourense de de 201	
O/s técnico/s inspector/es	O propietario/a ou representante/a
Asdo: -	Asdo: -



**ORDENANZA ITE. ANEXO II: ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (AITE)
INFORME DE INSPECCION E DICTAME DE ACTUACIÓNS**

A: ESTADO XERAL DA ESTRUCTURA E CIMENTACIÓN

MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPREGADO/S

VISUAL OUTROS

DESCRIPCIÓN DO MÉTODO EMPREGADO:

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ACHEGADA:

RESULTADO DA INSPECCIÓN

Detectáronse deficiencias que afecten á seguridade: Si Non

Deficiencias, elemento constructivo, localización e alcance:

Posibles causas, patolóxicas:

Medidas a adoptar:

Ourense de de 201
O/s técnico/s inspector/es

Asdo: -



**ORDENANZA ITE. ANEXO II: ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (AITE)
INFORME DE INSPECCION E DICTAME DE ACTUACIÓNS**

B: ESTADO XERAL DE FACHADAS INTERIORES, EXTERIORES E MEDIANEIRAS.

MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPREGADO/S

VISUAL OUTROS

DESCRIPCIÓN DO MÉTODO EMPREGADO:

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ACHEGADA:

RESULTADO DA INSPECCIÓN

Detectáronse deficiencias que afecten á seguridade: Si Non

Deficiencias:

Posibles causas:

Medidas a adoptar:

Ourense, de de 201
O/s técnico/s inspector/es

Asdo: -



**ORDENANZA ITE. ANEXO II: ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (AITE)
INFORME DE INSPECCIÓN E DICTAME DE ACTUACIÓN**

C: ESTADO XERAL DE CONSERVACIÓN DE CUBERTAS E AZOTEAS

MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPREGADO/S

VISUAL OUTROS

DESCRIPCIÓN DO MÉTODO EMPREGADO:

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ACHEGADA:

RESULTADO DA INSPECCIÓN

Detectáronse deficiencias que afecten á seguridade: Si Non

Deficiencias:

Posibles causas:

Medidas a adoptar:

Ourense, de de 201
O/s técnico/s inspector/es

Asdo: -



**ORDENANZA ITE. ANEXO II: ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (AITE)
INFORME DE INSPECCIÓN E DICTAME DE ACTUACIÓNS**

D: ESTADO DAS REDES XERAIS DE FONTANERÍA E SANEAMENTO DO EDIFICIO

MÉTODO/S DE INSPECCIÓN EMPREGADO/S

VISUAL OUTROS

DESCRIPCIÓN DO MÉTODO EMPREGADO:

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ACHEGADA:

RESULTADO DA INSPECCIÓN

Detectáronse deficiencias que afecten á seguridade: Si Non

Deficiencias:

Posibles causas:

Medidas a adoptar:

Ourense, de de 201
O/s técnico/s inspector/es

Asdo: -



**ORDENANZA ITE. ANEXO II: ACTA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (AITE)
INFORME DE INSPECCIÓN E DICTAME**

EDIFICIO	Enderezo:	Num.	Cód. Postal:	Parroquia	Clave

DICTAME

Unha vez inspeccionado o edificio consignado, o técnico asinante DICTAMINA que as súas condicións de seguridade constructiva son:

Favorables

Desfavorables debendo subsanarse as deficiencias detectadas e adoptarse as medidas que se sinalan no informe relativas a:

A: ESTADO XERAL DA ESTRUCTURA E CIMENTACION

B: ESTADO XERAL DE FACHADA E MEDIANEIRAS

C: ESTADO XERAL DE CONSERVACION DE CUBERTA E AZOTEAS

D: ESTADO DE REDES XERAIS DE FONTANERIA E CIMENTACION

BORRAR AS QUE NON PROCEDAN

DESCRIPCIÓN DAS MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDADE CONSTRUCTIVA

	Parcial	Total	Urxente
DEMOLICION/S:			
RETIRADA ELEMENTOS FACHADA:			
ARRIOSTRAMENTO FACHADAS:			
APONTOAMENTO FACHADAS:			
MACIZADO OU TAPIADO OCOS:			
APEOS:			
ACOTADO OU VALADO DE ZONAS:			
OUTRAS:			
DESALOJO DE PERSOAS: (SE FORA NECESARIO INDICAR Nº DE PERSOAS E URXENCIA)			

DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS URGENTES A EJECUTAR DE FORMA INMEDIATA Y SIN PREVA SOLICITUD DE LICENCIA

EXECUCION DAS OBRAS NECESARIAS

PRAZO DE INICIO:

PRAZO DE EXECUCIÓN (ESTIMACIÓN APROXIMADA):

OBSERVACIONES:

OBSERVACIONES COMPLEMENTARIAS

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).

DOCUMENTACION ANEXA

PLANO DE SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFIA OFICIAL :

DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA CON LENDAS EXPLICATIVAS:

PLANOS:

INFORME COMPLEMENTARIO:

OUTRA/S:

Ourense, de de 201
O/s técnico/s inspector/es

Asdo: -

VISADO COLEXIAL



ANEXO III: COMPROMISO DE EXECUCION

Cando o resultado do informe de inspección sexa desfavorable, cumprimentaranse os apartados precisos que se recollen como segue:

A.- MEDIDAS URXENTES A EXECUTAR DE FORMA INMEDIATA E SEN PREVIA SOLICITUDE DE LICENZA

D. _____ en calidade de _____, do edificio de referencia, declara ter sido informado polo técnico redactor do informe de inspección da necesidade de realizar medidas cautelares urxentes, comprometéndose a executalas de forma inmediata e baixo a dirección dun técnico competente,

e para que así conste asino en Ourense a _____

D. _____ de profesión _____
Colexiado nº _____ pertencente ao Colexio Oficial de _____
que recibiu e aceptou o encargo de dirixir as medidas cautelares urxentes de execución inmediata indicadas no presente Informe de Inspección

e para que así conste asino en Ourense a _____

B.- OBRAS A EXECUTAR PREVIA SOLICITUDE DE LICENZA QUE REQUIRAN PROXECTO E INTERVENCIÓN TECNICA

D. _____ na súa calidade de _____ do edificio de referencia, declara coñecer e aceptar toda a información contida no presente informe de Inspección, comprometéndose a solicitar os permisos e licenzas oportunos e a executar as obras indicadas no mesmo nos prazos sinalados, para o que adxuntará á solicitude de licenza de obras Proxecto Técnico e Estudo de Seguridade e Saúde, asinados por técnico competente e visados no Colexio Oficial correspondente.

e para que así conste asino en Ourense a _____

C.-OBRAS A EXECUTAR PREVIA SOLICITUDE DE LICENZA QUE NON REQUIRAN PROXECTO NIN INTERVENCIÓN TECNICA

D. _____ na súa calidade de _____ do edificio de referencia, declara coñecer e aceptar toda a información contida no presente Informe de Inspección, comprometéndose a solicitar os permisos e licenzas oportunos e a executar as obras indicadas no mesmo nos prazos sinalados

e para que así conste asino en Ourense a _____

Ourense de _____ de 201	
O/s técnico/s inspector/es	O propietario/a ou representante/a
Asdo: -	Asdo: -