



**Concello  
de Pontevedra**

---

**Texto Refundido**

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

---



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

---

## **Parte expositiva texto orixinal**

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

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

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

Porén, dende a súa aprobación téñense producido, tanto no eido europeo e estatal como no galego, unha serie de profundos cambios lexislativos que requiren, para a adaptación da normativa municipal ao novo marco normativo, da elaboración e aprobación dunha nova ordenanza que, en primeiro lugar, estenda a inspección técnica á totalidade dos elementos das edificacións, non só aos exteriores, para dar cumprimento aos mandatos xa previstos no artigo 200 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, (en diante LOUG) e tamén, en segundo lugar, ás previsións da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, que amplía e completa a avaliación do estado de conservación dos edificios, de xeito que o informe de avaliación abranga tamén a verificación do cumprimento das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación, así coma o grao de eficiencia enerxética dos mesmos.

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



das correspondentes potestades administrativas a través da inspección técnica dos edificios, das ordes de execución e das medidas de execución forzosa.

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

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

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

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

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

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

Así as cousas, o informe de avaliación de edificios é un instrumento que permite dispoñer da información precisa para avaliar as condicións básicas legalmente esixibles, tanto en materia de conservación, -obxectivo orixinario da lexislación urbanística galega-, como de accesibilidade, -condicións derivadas da

Lei 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa á Convención internacional sobre os Dereitos das persoas con discapacidade-, que pivota sobre o concepto de axuste razoable e, agora tamén, as de eficiencia enerxética, ao determinar a necesidade de incorporarlle o certificado de eficiencia enerxética dos edificios esixido pola Directiva 2002/91 CE, do Parlamento Europeo e do Consello do 16/12/2002 e pola Directiva 2010/31 UE, do Parlamento Europeo e do Consello do 19 de maio de 2010.



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

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

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

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

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

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

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

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

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



### **Parte expositiva 1ª modificación**

O Real decreto legislativo 8/2011 de 1 de xullo, de medidas de apoio aos debedores hipotecarios, de control do gasto público e cancelación de débedas con empresas e autónomos contraídas polas entidades locais, de fomento da actividade empresarial e impulso da rehabilitación e simplificación administrativa, regulaba a nivel estatal os requisitos esenciais da inspección técnica de edificios.

Con posterioridade, a Lei 8/2013, de 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana (LRRRU), estableceu unha regulación básica do informe de avaliación dos edificios coa finalidade de superar as insuficiencias contidas ao respecto polo RDL 8/2011, derogando os preceptos deste último.

O Pleno do Concello de Pontevedra, en data 23/03/2015, aprobou a Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios, publicada no Boletín Oficial da Provincia núm. 66 do 9/04/2015, desenvolvendo, entre outros, os mandatos da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG), e da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, que amplía e completa a avaliación do estado de conservación dos edificios, de xeito que o informe de avaliación abranga tamén a verificación do cumprimento das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación, así coma o grao de eficiencia enerxética dos mesmos.

Tal e como se reflicte na amentada ordenanza, a Corporación local está habilitada para pautar, a través dunha ordenanza, o xeito de materializar o deber de carácter instrumental, de someter as edificacións ao informe de avaliación e posteriormente acreditarlo ante o concello. Asemade, ven obrigada a exercer as potestades administrativas correspondentes á súa obriga de velar polo cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación que se desenvolven pola devandita norma municipal.

Logo da entrada en vigor da Ordenanza, o Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, derroga expresamente a regulación sobre a avaliación de edificios contida na amentada Lei 8/2013, que pasa a recollese na actualidade neste último Texto refundido. O mesmo sucede ao respecto da regulación contida na LOUG, derogada trala entrada en vigor da nova Lei do solo de Galicia, Lei 2/2016, do 10 de febreiro, publicada no DOG núm. 34 do 19/02/2016, sen que conste, a día de hoxe, regulación propia sobre a materia a nivel galego sobre os amentados informes.

Así as cousas, ditase a Sentenza 5/2016, de 21 de xaneiro, do Tribunal Constitucional (BOE núm. 45, do 22 de febreiro do 2016) pola que se declara a inconstitucionalidade e nulidade dos artigos 21 e 22, da disposición adicional terceira e das disposicións transitorias primeira e segunda do RD Legislativo 8/2011.

Os devanditos preceptos que regulaban a inspección técnica de edificios, foron declarados inconstitucionais por entender que se produce unha invasión das competencias autonómicas en materia de urbanismo e vivenda.

Lémbrase que noutro pronunciamento (STC 31/2010, de 28 de xuño), o Tribunal Constitucional ten declarado tamén que “a interposición dun recurso de inconstitucionalidade contra determinadas normas legais non deriva a obriga de impugnar tamén cantas normas posteriores garden con aquelas algunha identidade material”.

Por mor do referido pronunciamento, fíxose preciso coñecer a situación na que queda e como afecta a amentada sentenza do Tribunal Constitucional e a derogación da LOUG á Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello de Pontevedra.

En concreto, solicitouse opinión da Asesoría Xurídica Municipal dos efectos da referida Sentenza verbo da vixencia e esixibilidade tanto do pautado na ordenanza coma dos mecanismos reactivos que nela se conteñen no eido sancionador ou de execución subsidiaria como reaccións diante dos supostos de



incumprimento do regulado, con ponderación das competencias municipais exercidas (en materias tales como a disciplina urbanística, a protección e xestión do patrimonio histórico, a promoción e xestión da vivenda de protección pública ou a conservación e rehabilitación da edificación) e o alcance da potestade regulamentaria da que dispón o Concello, en conxunción do disposto nos artigos 4 e 25.2.a) -en relación cos artigos 2 e 7- da Lei 7/1985, de bases do réxime local e art. 6.1 a) da Lei 5/1997, do 22 de xullo de administración local de Galicia.

É dicir preguntábase á asesoría sobre a habilitación legal do Concello para poder desenvolver, por medio dunha ordenanza, o deber de conservación dos inmobles pautado na lexislación estatal sobre o solo e rehabilitación urbana e no ordenamento xurídico galego en materia urbanística e de vivenda, ante a ausencia de regulación específica dos IAEd, no ordenamento xurídico estatal e galego.

O 30/12/2016 emítase fundado e exhaustivo informe pola Dirección da Asesoría Xurídica Municipal que conclúe a necesidade de depuración da Ordenanza analizada mediante acordo do Pleno da Corporación, axustándose ás competencias propias deste Concello en materia urbanística, do que se dará así mesmo, a pertinente publicidade propia das normas das disposicións de carácter xeral.

Así as cousas, cómpre depurar, para a debida seguridade xurídica e para xeral coñecemento, a situación na que queda e como afecta a Sentenza 5/2016, de 21 de xaneiro, do Tribunal Constitucional, á Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello de Pontevedra, aprobada, entre outras, en desenvolvemento da LRRRU, -cuxos preceptos sobre a materia gardan en parte identidade material cos que foron declarados inconstitucionais e nulos pola amentada Sentenza do Tribunal Constitucional- e da LOUG -derrogada expresamente-, para concretar irrefutablemente a decisión de manter ou non a súa vixencia así coma os efectos da Sentenza verbo da vixencia e esixibilidade tanto do pautado na ordenanza coma dos mecanismos reactivos que nela se conteñen no eido sancionador ou de execución subsidiaria, como reaccións diante dos supostos de incumprimento do regulado.

Por outra banda, a experiencia acumulada no tempo de tramitación, xunto co alcance do pronunciamento do Tribunal Constitucional que pode afectar ao calendario que hoxe se recolle na Disposición Transitoria 2ª do TRLSRU, fai precisa a introdución dunha modificación no propio calendario para a realización do informe de avaliación de edificios previsto na Ordenanza, que permita, prorrogar e ampliar os prazos de xeito que non se produzan colapsos nos servizos e oficinas tramitadoras, dando validez aos informes xa achegados, a expensas do que remate regulando o Parlamento e/ou o Goberno Galego.

### **Parte expositiva 2ª modificación**

O Real decreto lexislativo 8/2011, de 1 de xullo, de *medidas de apoio aos debedores hipotecarios, de control do gasto público e cancelación de débedas con empresas e autónomos contraídas polas entidades locais, de fomento da actividade empresarial e impulso da rehabilitación e simplificación administrativa*, regulaba a nivel estatal os requisitos esenciais da inspección técnica de edificios.

Con posterioridade, a Lei 8/2013, de 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas (LRRRU) estableceu unha regulación básica do informe de avaliación dos edificios, coa finalidade de superar as insuficiencias contidas ao respecto no RDL 8/2011, derrogando os preceptos deste último.

O Pleno do Concello de Pontevedra, en data 23/03/2015, aprobou a Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios, publicada no Boletín Oficial da Provincia núm. 66, do 9/04/2015, desenvolvendo, entre outros, os mandatos da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG) e da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, que amplía e completa a avaliación do estado de conservación dos edificios, de xeito que o informe de avaliación abranga tamén a verificación do cumprimento das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación, así coma o grao de eficiencia enerxética destes.



Tal e como se reflicte na amentada ordenanza, a Corporación local está habilitada para pautar, a través dunha ordenanza, o xeito de materializar o deber de carácter instrumental de someter as edificacións ao informe de avaliación e posteriormente acreditarlo ante o Concello. Asemade, ven obrigada a exercer as potestades administrativas correspondentes á súa obriga de velar polo cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación que se desenvolven pola devandita norma municipal.

Logo da entrada en vigor da Ordenanza, o Real decreto lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, derroga expresamente a regulación sobre a avaliación de edificios contida na amentada Lei 8/2013, que pasa a regularse na actualidade a nivel estatal neste último texto refundido. O mesmo sucede ao respecto da regulación contida na LOUG, derogada trala entrada en vigor da nova Lei do solo de Galicia (Lei 2/2016, do 10 de febreiro, publicada no DOG núm. 34 do 19/02/2016) sen que se ditase regulación propia sobre a materia, a nivel galego, ata varios anos despois.

Así as cousas, dítase a Sentenza 5/2016, de 21 de xaneiro, do Tribunal Constitucional (BOE núm. 45, do 22 de febreiro do 2016), pola que se declara a inconstitucionalidade e nulidade dos artigos 21 e 22, da disposición adicional terceira e das disposicións transitorias primeira e segunda do RD Lexislativo 8/2011. Os devanditos preceptos, que regulaban a inspección técnica de edificios, foron declarados inconstitucionais por entender que se produce unha invasión das competencias autonómicas en materia de urbanismo e vivenda.

Lémbrese que noutro pronunciamento (STC 31/2010, de 28 de xuño), o Tribunal Constitucional ten declarado tamén que *"a interposición dun recurso de inconstitucionalidade contra determinadas normas legais non deriva a obriga de impugnar tamén cantas normas posteriores garden con aquelas algunha identidade material"*.

Por mor do referido pronunciamento fíxose preciso coñecer, para a debida seguridade xurídica e para xeral coñecemento, a situación na que quedaba e como afectaba a amentada sentenza do Tribunal Constitucional á *Ordenanza municipal reguladora do informe de avaliación dos edificios do Concello de Pontevedra*, aprobada, entre outras, en desenvolvemento da LRRRU, -cuxos preceptos sobre a materia gardan, en parte, identidade material cos que foron declarados inconstitucionais e nulos- e da LOUG -derogada expresamente-.

En concreto, solicitouse a opinión da Asesoría Xurídica municipal en relación cos efectos da referida Sentenza verbo da vixencia e exixencia tanto do pautado na ordenanza coma dos mecanismos reactivos que nela se conteñen, no eido sancionador ou de execución subsidiaria, como reaccións diante dos supostos de incumprimento do regulado, con ponderación das competencias municipais exercidas (en materias tales como a disciplina urbanística, a protección e xestión do patrimonio histórico, a promoción e xestión da vivenda de protección pública ou a conservación e rehabilitación da edificación) e o alcance da potestade regulamentaria da que dispón o Concello, en conxunción co disposto nos artigos 4 e 25.2.a) -en relación cos artigos 2 e 7 da Lei 7/1985, de bases do réxime local (LRBRL) e art. 6.1 a) da Lei 5/1997, do 22 de xullo, de administración local de Galicia.

A consulta á Asesoría Xurídica versaba sobre a potestade do Concello para poder desenvolver, por medio dunha ordenanza, o deber de conservación dos inmobles pautado na lexislación estatal sobre o solo e rehabilitación urbana e no ordenamento xurídico galego en materia urbanística e de vivenda de Galicia, ante a ausencia de regulación específica dos IAEd no ordenamento xurídico estatal e galego.

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

O 30/12/2016 emitíase un completo informe pola Dirección da Asesoría Xurídica municipal, no que se concluía a necesidade de depuración da Ordenanza mediante acordo do Pleno da Corporación,



axustándose ás competencias propias deste Concello en materia urbanística, do que se dará, así mesmo, a pertinente publicidade, propia das disposicións de carácter xeral.

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

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

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

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

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

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

## ESTRUTURA

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

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

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

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





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

O capítulo IV, baixo o epígrafe de Rexistro galego de Informes de Avaliación dos Edificios, como instrumento de publicidade administrativa acreditativa do cumprimento da ordenanza, regula a inscrición dos informes no REGAIE.

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



## ÍNDICE

Parte expositiva

Capítulo I Disposicións xerais

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

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

Artigo 3.- Ámbito de aplicación: edificacións suxeitas ao Informe de avaliación de edificios

Artigo 4.- Suxeitos da obriga

Artigo 5.- Participación cidadá

Capítulo II Informe de avaliación de edificios

Artigo 6.- Capacitación para levar a cabo o informe

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

Artigo 8.- Contido e documentación do Informe de avaliación de edificios.

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

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

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

Capítulo III Procedemento e réxime xurídico

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

Artigo 13.- Informes incompletos: requirimento de emenda Artigo 14.- Licenzas de primeira ocupación.

Capítulo IV Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios

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

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

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

Artigo 17.- Consecuencias do informe de avaliación desfavorable

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

Artigo 19.- Réxime sancionador

Artigo 20 .- Réxime xeral do deber de conservación

Disposición adicional primeira.- Prazos e calendario do primeiro IAEd

Disposición adicional segunda.- Convenios de colaboración

Disposición adicional terceira.- Réxime de subvencións

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

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

Disposición derogatoria única

Disposición derradeira primeira

Disposición derradeira segunda

ANEXO

Formulario de Achega do Informe de Avaliación de Edificios.



## Capítulo I.- Disposicións xerais

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

1.- A presente ordenanza apróbase para regular o deber de inspección técnica periódica das edificacións que determine o seu estado de conservación, o cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade universal e, para os edificios de uso residencial de vivenda colectiva, o grao de eficiencia enerxética, o que se reflectirá no informe de avaliación dos edificios.

2.- Configúrase a inspección técnica das edificacións como instrumento ou medida de control preventivo de avaliación do cumprimento do deber de conservación e das condicións de accesibilidade universal e eficiencia enerxética dos edificios, para o coñecemento das deficiencias existentes nas edificacións e construcións, calquera que sexa o seu uso e tipoloxía, cunha antigüidade superior aos 50 anos ou que estean catalogados pola normativa de protección do patrimonio cultural, así coma de todos aqueles, calquera que sexa a súa antigüidade, uso e tipoloxía, que pretenda acollerse a axudas públicas co obxectivo de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética. O resultado da inspección reflectirase a través do informe de avaliación dos edificios (IAEd), que determinará as medidas recomendadas e, no seu caso, as actuacións necesarias para a súa emenda ou determinación concreta das obras e traballos que se requiran para o mantemento dos inmobles no estado de conservación e nos parámetros de accesibilidade universal e eficiencia enerxética legalmente esixibles.

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

a) As edificacións que quedan suxeitas a esta obriga formal.

b) Os prazos e condicións nos que deban realizarse as inspeccións e informes a cargo de facultativo competente, en función da súa antigüidade, tipoloxía, uso predominante ou catalogación en materia de patrimonio cultural, consonte ao ordenamento xurídico estatal e galego, clarificando os requisitos da inspección periódica e dos informes subsecuentes, proporcionando aos propietarios e técnicos os instrumentos axeitados para materializar a obriga de inspección periódica que permita o coñecemento das deficiencias existentes nas edificacións e as actuacións necesarias para a súa corrección.

c) Determinar as condicións de realización das inspeccións técnicas a materializar nos informes de avaliación de edificios e posteriores inscricións, tanto no rexistro integrado único que se cree a nivel galego coma no rexistro municipal de edificacións suxeitas ao informe, así como a xestión do rexistro municipal de carácter público, ao que se poderá acceder a través da páxina web do Concello.

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

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

6.- A obtención do informe de avaliación de edificios en sentido favorable, determinará a xustificación da obriga formal das persoas titulares da propiedade inmobiliaria de acreditar o cumprimento do deber legal de conservación das edificacións, e de que estas reúnan os requisitos básicos de seguridade, habitabilidade ou funcionalidade e de uso esixibles así coma a adecuación dos inmobles ás condicións legalmente determinadas. Asemade o IAEd favorable acreditará o cumprimento dos requisitos básicos legalmente esixibles en materia de accesibilidade e a execución dos axustes razoables para dar cumprimento ao



determinado na Lei 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa á Convención internacional sobre dereitos das persoas con discapacidade.

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

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

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

- a) A avaliación do estado de conservación dos edificios, que deberá observar os requisitos básicos de seguridade e habitabilidade que se determinan na lexislación vixente en materia de ordenación da edificación e o mantemento das condicións de seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais e condicións de protección ou de seguridade en caso de incendios,; así como as de salubridade, funcionalidade e ornato na que deben manterse as edificacións en función do seu uso.
- b) A avaliación das condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade.
- c) A certificación de eficiencia enerxética para os edificios con uso o tipoloxía residencial de vivenda colectiva, co contido e mediante o procedemento establecido pola normativa vixente.

O contido da información sobre o comportamento enerxético do edificio estará referido exclusivamente ao uso residencial, aínda que no edificio coexistan outros usos; indicará a súa cualificación global e a cualificación parcial de consumo de enerxía primaria do edificio; servirá para acceder ás medidas de fomento da eficiencia enerxética das edificacións e para cumprir os requisitos estabelecidos para o alugueiro ou venta das vivendas que integran o edificio, sen que en ningún caso poida ter efectos para o resultado, favorable ou desfavorable, da inspección.

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

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

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

- a) Edificacións declaradas BIC, catalogadas ou inventariadas por estaren incluídas, en desenvolvemento do Plan Xeral de Ordenación Urbana de Pontevedra, no Catálogo de edificacións e elementos a conservar da cidade e do rural, aprobado definitivamente polo Pleno de 28 de abril de 1994, -ou nas súas modificacións posteriores-, no Catálogo do Plan especial de protección, reforma interior e conservación artística do conxunto histórico-artístico (PEPRICA), aprobado polo Pleno do 27 de febreiro de 2003, -coas súas modificacións posteriores- referido ao eido do centro histórico de Pontevedra declarado conxunto histórico artístico por Decreto de data 23/02/1951, as incluídas como edificio catalogado do Plan especial de Estribela; e, en xeral, tódalas incorporadas, ou que no futuro se incorporen, ao Inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia situadas neste termo municipal.
- b) Edificacións que posúan, a 20 de maio de 2021, unha antigüidade superior a 50 anos, contados dende a súa construción ou rehabilitación equivalente



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

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

#### **Artigo 4.- Suxeitos da obriga**

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

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

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

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

#### **Artigo 5.- Participación cidadá**

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

### **Capítulo II.- Informe de avaliación dos edificios**

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

1.- O informe de avaliación dos edificios poderá ser subscrito tanto polos/as técnicos/as facultativos/as competentes como, no seu caso, polas entidades de inspección, sempre que, neste caso, concorran de vez



dous requisitos: que figuren rexistradas ou homologadas polo órgano correspondente da Comunidade Autónoma e que contén con persoal técnico competente que asine o informe.

2.- Considérase técnica ou técnico facultativo competente, aos efectos previstos no punto anterior, aquela ou aquel que estea en posesión de calquera das titulacións académicas e profesionais que habilitan para a redacción de proxectos ou dirección de obras e dirección da execución de obras de edificación, consonte ao disposto na Lei 38/1999, de 5 de novembro, de ordenación da edificación ou teña acreditado a cualificación necesaria para a realización do informe consonte as normas que desenvolvan o disposto no artigo 6 en relación coa disposición final décimo oitava da Lei 8 /2013, de 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas ou disposición que no futuro a substitúa.

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

4.- Na elaboración da certificación de eficiencia enerxética dos edificios, que poderá formar parte do IAE, o/a técnico/a competente, segundo a capacitación prevista no Real decreto 235/2013, do 5 de abril, ou norma que no futuro o substitúa, poderá contar coa colaboración de técnicos/as axudantes do proceso de certificación enerxética de edificios, que se definen na normativa reguladora do correspondente procedemento básico, tanto para a toma de datos, o emprego de ferramentas e programas informáticos recoñecidos para a cualificación enerxética ou definición de medidas de mellora da eficiencia enerxética, como para xestionar os trámites administrativos e a documentación relacionada cos procesos de inspección e certificación enerxética.

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

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

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

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

1.- Defínese como inspección técnica, aos efectos da presente ordenanza, a acción de examinar unha edificación ou construción e verificar o axeitado estado de conservación, accesibilidade e tamén, nos edificios de uso residencial de vivenda colectiva, o seu grao de eficiencia enerxética por parte de persoal técnico competente que teña o encargo de elaborar un informe de avaliación dos edificios e que atinxirá aos parámetros sinalados no artigo 2 desta ordenanza.



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

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

### **Artigo 8.- Contido e documentación do informe de avaliación de edificios**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.- Incluírase no informe a relación dos medios empregados e das probas accesorias, ensaios e estudos que se realicen trala visita de inspección e con anterioridade á emisión deste, tales como apertura de calas, catas, colocación de testemuñas, probas de carga, desmontaxes de falsos teitos, etc. que resulten necesarias para o coñecemento suficiente do estado de conservación, por albiscarse indicios de posibles



danos e/ou resultar necesarias para a determinación do sentido favorable ou desfavorable do IAEd. A entidade do medio accesorio a empregar poderá mesmo requirir da presentación dunha comunicación previa ou solicitude de licenza urbanística para a súa execución.

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

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

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

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

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

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

- a) Estado da estrutura e cimentación que verifique a seguridade e estabilidade dos alicerces, soportes, vigas, forxados, muros de carga, escaleiras, estrutura da cuberta e demais elementos estruturais.
- b) Estado das fachadas interiores, exteriores, paramentos e medianeiras e dos elementos externos da cuberta, con referencia especial á seguridade e estabilidade dos elementos exteriores susceptibles de desprenderse encol da vía pública, con perigo para persoas e bens, tales coma chemineas, beirís, varandas, galerías, balcóns, petos de terrazas, falsos teitos, cornixas, chapados ou aplacados, gárgolas, canles, ménsulas, impostas, escudos e outros elementos ornamentais ou de acabado ou aqueles paramentos cuxo estado poida afectar ao illamento e á protección contra incendios.
- c) Estado de conservación de cubertas e azoteas, analizando a estanquidade e o estado de impermeabilización de teitos, azoteas, paramentos e carpinterías exteriores.
- d) Estado das instalacións que requiran, consonte coa súa normativa aplicable, unha inspección técnica específica, tales como ascensores, instalacións eléctricas ou instalacións térmicas dos edificios.

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





o persoal técnico informante limitárase a determinar o seu estado de conservación e se cumpre coa súa función.

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

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

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

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

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

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

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

a) Descrición, localización e extensión dos danos e/ou deficiencias a emendar, con indicación do seu carácter de afección puntual, parcial ou xeneralizada. Segundo o resultado da inspección, as deficiencias cualificaranse como:

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

- Deficiencias graves: As producidas pola falta de mantemento ou conservación do inmoble que, pola súa importancia, afecten gravemente ao edificio ou parte deste por mor do deterioro apreciado, aínda sen chegar a representar un perigo inmediato para a seguridade de persoas ou bens. Diferenciarase entre:

- Deficiencias na cimentación: nas que se indicará se o edificio, construción ou parte deste, sofre danos, estragos ou deterioracións que atinxan á cimentación e alicerces.
- Deficiencias en estrutura: as que atinxan á seguridade, estabilidade e consolidación estruturais; nas que se indicará se o edificio, construción ou parte deste sofren danos, estragos ou deterioracións que atinxan a soportes, vigas, forxados, muros de carga e demais elementos estruturais que poidan comprometer a súa resistencia mecánica e/ou a estabilidade do edificio ou construción.
- Deficiencias en cerramentos verticais: as referidas á seguridade das fachadas interiores, exteriores, paramentos e medianeiras e, en especial, danos ou eivas nos elementos susceptibles de desprendemento sobre o espazo público ou as zonas interiores da edificación, con especial atención a chemineas, beirís, varandas, cornixas, aplacados, material de cuberta, etc.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. O informe de avaliación dos edificios, no epígrafe das condicións básicas de accesibilidade, avaliará o cumprimento da normativa vixente de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade



para o acceso e a utilización do edificio, para establecer se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables para satisfacelas.

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

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

1.- Cando a inspección técnica teña por obxecto un edificio de tipoloxía residencial colectiva,-entendendo por tal aquel que conteña máis dunha vivenda, sen prexuízo de que poida conter, de xeito simultáneo, outros usos distintos do residencial ou, por asimilación, aqueles destinados a seren ocupados ou habitados por un grupo de persoas que, sen constituír núcleo familiar, compartan servizos e se sometan a un réxime común, tales como hoteis e residencias-, o IAEd incluírá a certificación da eficiencia enerxética do edificio, nos termos establecidos na normativa que a regula, reflectida no epígrafe normalizado "*Parte III: certificado de eficiencia enerxética*".

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

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

## **Capítulo III.-Procedemento e réxime xurídico**

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

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

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



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

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

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

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

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

8.- O Concello de Pontevedra poderá ordenar aos propietarios das edificacións a realización e presentación do informe de avaliación de edificios, con independencia dos prazos xerais da ordenanza e aínda que non estivesen obrigadas por esta, no suposto de que se constate polos servizos técnicos municipais, de oficio ou por instancia de parte, un deficiente estado de conservación do edificio. Neste caso, o requirimento deberá ser motivado, con expresión do prazo outorgado para o cumprimento da obriga en función da urxencia e gravidade do estado de conservación, sen que poida superar os dous meses. De non efectuarse a inspección técnica requirida poderá levarse a cabo, previo apercibimento, unha inspección subsidiaria por conta dos suxeitos obrigados e demais medidas previstas na lexislación urbanística de aplicación.

### **Artigo 13.- Informes incompletos: requirimento de emenda**

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

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



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

#### **Artigo 14.- Licenzas de primeira ocupación**

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

#### **Capítulo IV.- Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos edificios.**

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

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

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

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

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

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

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

1.- A falta de presentación do informe resultante da primeira ou sucesivas inspeccións, nos prazos e no xeito establecidos nesta ordenanza, considerarase como un incumprimento do deber de realizar e documentar o informe de avaliación de edificios e habilitará ao Concello para realizar a inspección e posterior informe, de oficio, a custa dos obrigados.

2.- Unha vez acreditada a non realización e presentación en tempo e forma do IAEd, o servizo de disciplina urbanística competente ordenará a súa práctica inmediata, outorgando a tal efecto un prazo de dous meses, con apercibimento no mesmo acto da súa execución subsidiaria pola administración, por conta dos



obrigados e sen prexuízo da advertencia do inicio do procedemento sancionador, a que haxa lugar, para o caso de incumprimento da orde de execución, consonte ao determinado na lexislación urbanística en vigor.

3.- Para proceder á execución subsidiaria, o Concello, xunto co previo apercibimento, notificará aos obrigados se opta por efectuala a través dos seus propios servizos técnicos municipais ou a identidade do técnico/a colexiado/a designado/a ou, no seu caso, da entidade colaboradora homologada, así coma o custo estimativo dos honorarios da intervención polos traballos de realizar a inspección e redacción do informe de avaliación. En todo caso, o importe dos gastos da execución subsidiaria, mesmo se opta por efectuala a través dos propios servizos técnicos municipais, serán esixidos polos Concellos aos obrigados, con fixación do prazo xeral previsto no Regulamento xeral de recadación con posibilidade de acudir á vía de constrinximento para acadar o seu pagamento.

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

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

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

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

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

## **Artigo 17.- Consecuencias do informe de avaliación desfavorable**

1.- Cando o informe de avaliación de edificios determine a necesidade de realización de obras para a reposición das debidas condicións mínimas esixidas á edificación, a propiedade deberá solicitar a correspondente licenza municipal ou formalizar unha comunicación previa no prazo que determine o informe e, en todo caso, no prazo máximo de dous meses a contar desde a notificación do correspondente requirimento municipal, que, ademais de outorgar audiencia e vista no procedemento, advertirá das consecuencias, sancionadoras e substitutivas, previstas na normativa de aplicación para o suposto de que se incumpra o requirimento.

Á solicitude de licenza ou comunicación previa achegará a documentación preceptiva (proxectos, memorias, ensaios, estudos etc, ) segundo o determinado na lexislación urbanística e sectorial, no informe de avaliación de edificios e, no seu caso, na orde ou requirimento municipal. As obras deberanse executar nos



prazos sinalados no informe de avaliación ou informes técnicos municipais, e se incorporarán como condición ao acto de outorgamento de licenza.

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

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

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

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

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

### **Artigo 19.- Réxime sancionador**

1.- O incumprimento pola propiedade da obriga de presentación do primeiro e sucesivos informes no tempo e na forma establecidos nesta ordenanza, habilitará ao Concello a ordenar a súa execución.

2.- Os incumprimentos das ordes de execución de realización dos Informes de avaliación e/ou das obras resultantes da inspección técnica, tipifícanse como infracción urbanística leve, consonte ao determinado na lexislación urbanística vixente e serán sancionada con multa de 300 a 6.000 euros, sen prexuízo da posibilidade de execución subsidiaria pola conta da persoa obrigada.

3.- En ningún caso a infracción urbanística cometida polo incumprimento da orde de realización do informe de avaliación de edificios ou a non execución das obras necesarias para a reposición das condicións necesarias para o cumprimento do deber de conservación, pautado na presente ordenanza, poderá supor un beneficio económico para o infractor. Cando a suma da sanción impositiva e o custo das obras e medidas de restauración da legalidade non executadas resulte inferior ao beneficio económico, a sanción incrementarase ata acadar o montante da referida suma.

### **Artigo 20.- Réxime xeral do deber de conservación**

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



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

### **Disposicións adicionais:**

#### **Disposición adicional primeira.- Prazos e calendario do primeiro IAEd**

1.- Os prazos máximos xerais para realizar e documentar o primeiro informe de avaliación de edificios regulado na presente ordenanza, para todas as edificacións e construcións que estivesen totalmente rematadas ou rehabilitadas integramente antes do 20 de maio do 1971, quedan fixados do xeito que se indica a continuación, sen prexuízo do pautado no artigo 12 desta ordenanza e das posibilidades do Concello de requirir anticipada e motivadamente o IAEd:

| <b>Tipoloxía edificio</b>   | <b>Prazo máximo de presentación</b>   |
|---|---|
| Edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva, con antigüidade anterior ao 28 de xuño do 1963  | Ata o 30 de decembro do 2023  |
| Edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva, acabadas entre o 29 de xuño de 1963 e o 20 de maio do 1971                                  | Ata o 20 de maio do 2024  |
| Edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva con IAED en vigor  | Antes do 31 de decembro do ano no que se remate a súa vixencia polo transcurso de 10 anos dende a data elaboración do IAEd ou emenda de deficiencias. |
| Edificios declarados BIC, catalogados ou inventariados  | Ata o 20 de maio do 2024  |
| Edificios de calquera tipoloxía e uso que se cataloguen con posterioridade á entrada en vigor desta modificación da ordenanza                           | O prazo do ano natural seguinte ao da data na que se cataloguen   |
| Edificacións e construcións non catalogadas e con uso e tipoloxía diferente a residencial de vivenda colectiva, construídas antes do 20 de maio do 1971 | Ata o 22 de marzo do 2026   |

2.- O resto de edificios e construcións, de todas as tipoloxías e usos, que teñan cumprido cincuenta anos logo do 20 de maio do 1971 ou trala entrada en vigor desta modificación da ordenanza, deberán achegar o





IAEd no prazo máximo de 1 ano a contar dende a data que acaden os referidos cincuenta anos.

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

4.- Dado que os prazos fixados nesta disposición son prazos máximos de presentación, de ser aprobada e entrar en vigor calquera disposición normativa de rango superior ou de administración competente que atinxa ao calendario fixado nesta disposición adicional, con redución dos prazos de presentación en función da data de construción ou tipoloxía, os novos prazos ou calendario serán inmediatamente aplicables, con independencia do que se sinala nesta disposición adicional, facultándose expresamente á Xunta de Goberno Local para a súa adaptación ao novo calendario, mediante acordo que será publicado no BOP e sede electrónica, para ser executivo.

#### **Disposición adicional segunda.- Convenios de colaboración**

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

#### **Disposición adicional terceira.- Réxime de subvencións**

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

#### **Disposicións transitorias:**

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

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

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

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



### **Disposición derogatoria única.-**

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

### **Disposicións derradeiras:**

#### **Disposición derradeira primeira.-**

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

2.- O correspondente formulario de achega ao Concello do IAEd, que será xerado coa aplicación do IGVS en formato .pdf e asinado por persoal técnico competente, consonte ao previsto no Decreto 61/2021, do 8 de abril, polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios ou norma que no futuro o substitúa, manterase permanentemente publicado e actualizado na sede electrónica municipal <https://sede.pontevedra.gal/>. En todo caso, o formulario que figura como anexo que se incorpora a esta ordenanza non ten carácter regulamentario e o seu contido poderá ser adaptado, modificado ou ampliado, por resolución da Alcaldía ou órgano delegado, aínda que a súa obrigatoriedade queda supeditada á súa publicación na páxina web do Concello.

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

#### **Disposición derradeira segunda.-**

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





Anexo

**ACHEGA INFORME DE AVALIACIÓN DE EDIFICIO**

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

Representante\*

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

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

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

**DATOS DO INMOBLE**

**Situación da edificación (rúa, lugar):**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Referencia catastral:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

**Documentación a achegar**

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

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

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

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

Non autorizo o acceso

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

**AO SR. ALCALDE DO CONCELLO DE PONTEVEDRA**

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



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

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

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

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

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

