

Suplente: Don Javier Roldán Rodríguez, Xefe de Sección do Servizo de Arquitectura do Concello de Lugo.

**Secretario:**

- Don José Antonio Carro Asorey, Secretario Xeral do Pleno do Concello de Lugo.  
Suplente: Dona Carmen Mª Torre Abuín, Técnico de Xestión do Concello de Lugo.

**Terceiro.-** Fixar o lugar, data e hora de comenzo dos exercicios, do xeito que a continuación se indica:

- Constitución do Tribunal: O mércores 27 de xuño de 2012 ás 13 horas no Servizo de Persoal do Concello de Lugo.

- O primeiro dos exercicios desenvolverase o xoves 28 de xuño de 2012 ás 11 horas da mañá no Salón de Actos do Centro de Convivencia Uxio Novoneyra, sito na rúa Quiroga Ballesteros, s/n.

- Os/as aspirantes deberán ir provistos de DNI ou documento fidedigno acreditativo da súa identidade.

**Cuarto.-** Que se dea traslado da presente resolución ó Boletín Oficial da Provincia e Taboleiro de Anuncios municipal, coa indicación de que contra ela poderá interpoñerse recurso contencioso-administrativo nun prazo de DOUS MESES, contados a partir do día seguinte ó da notificación do presente acto, o cal pon fin á vía administrativa (artigo 46 da Lei 29/1998, do 13 de xullo), ante o xulgado do contencioso administrativo (artigo 8 da Lei 29/1998, do 13 de xullo) de Lugo, ou, a elección do demandante, ante aquel na circunscrición do cal teña o demandante o seu domicilio, cando o recurso teña por obxecto actos de materia de persoal, propiedades especiais e sancións (artigo 14 da Lei 19/1998, do 13 de xullo). Malia o anterior, e con carácter previo, contra a presente resolución poderá interpoñerse o recurso potestativo de reposición previsto no artigo 116 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, no prazo de UN MES, contado dende o día seguinte ó da notificación do presente acto, sen prexuízo de que poida interpoñerse calquera outro recurso ou reclamación que estimen conveniente ó seu dereito.

Os sucesivos anuncios relativos ó proceso selectivo anteriormente mencionado, publicaranse no Taboleiro de Anuncios do Concello e nos locais onde se celebrou a proba anterior.

Cúmprase.

R. 2534

---

## LUGO

### *Anuncio*

O Excmo. Concello Pleno, con data do 6 de febreiro de 2012, aprobou inicialmente a modificación da ordenanza sobre conservación, rehabilitación e estado ruinoso das edificacións.

Sometido ao trámite de información pública a través da publicación no Boletín Oficial da Provincia, número 45, do 24 de febreiro de 2012, non se presentou ningunha reclamación nin suxestión á ordenanza de conservación, rehabilitación e estado ruinoso das edificacións, segundo se acredita na certificación da Secretaría, do 11 de maio de 2012.

O artigo 49 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, establece o procedemento para a aprobación e modificación das ordenanzas locais, dispoñendo no apartado segundo do parágrafo c) que no suposto de que non se presentase ningunha reclamación ou suxestión entenderase aprobado definitivamente o acordo de aprobación inicial.

A competencia para a aprobación e modificación das ordenanzas correspóndelle ao Excmo. Concello Pleno, de conformidade co disposto no artigo 127.1 a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora de bases de réxime local segundo redacción da Lei 57/2003, do 16 de decembro, e no artigo 64.2 d) da Lei 5/1997, de Administración local de Galicia.

Podendo os interesados interpoñer, no prazo de dous meses a contar dende o día seguinte ó da publicación deste anuncio no Boletín Oficial da Provincia, recurso contencioso-administrativo, perante o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, sen prexuízo de que poidan exercitar, se é o caso, calquera outro recurso que estimen procedente.

Ós efectos do previstos no artigo 70.2 da Lei 7/85, do 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local, faise público o texto integro das modificacións aprobadas, resultando, unha vez incluídas as ditas modificacións, o seguinte texto da Ordenanza sobre conservación, rehabilitación e estado ruinoso das edificacións que se transcribe a continuación e literalmente:

## “ORDENANZA SOBRE CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN E ESTADO RUINOSO DAS EDIFICACIÓNS

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Dada a situación que actualmente existe na cidade de Lugo de deterioración arquitectónica e urbana de numerosos inmobles, producida fundamentalmente por unha falta de mantemento e hábito da conservación por unha parte dos propietarios e usuarios dos edificios, e ante o perigo dunha perda ou menoscabo dos valores patrimoniais de numerosos edificios catalogados, é necesario e imprescindible que dende o Concello de Lugo se adopten as medidas necesarias para reconducir esta situación que orixina e que se agrava co paso de tempo.

O deber de conservación dos edificios por parte dos propietarios non é materia nova na lexislación vixente, xa que está contemplada polo Código civil, así como pola Lei 49/1960, do 21 de xullo, de propiedade horizontal, coas modificacións introducidas pola Lei 8/1999, do 6 de abril (LPH), e pola Lei 29/1994, do 29 de novembro, de arrendamentos urbanos (LAU), sendo a Lei 6/1998, do 13 abril, do réxime do solo e valoracións (Lei 6/98), a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA), o Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, que contén o Regulamento de disciplina urbanística, e a Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación (LOE), entre outras, as que sinalan expresamente a obriga de manter os edificios en condicións de seguridade, salubridade e ornato público, e ademais nos edificios declarados como BIC, así como nos que estean catalogados, a Lei 16/1985, do 25 de xuño, de patrimonio histórico español (LPHE), e a Lei 8/1995, do 30 de outubro, de patrimonio cultural de Galicia (LPCG), establecen unha condición de conservación, que se recolle no mesmo sentido no PEPRI, que é o Plan especial de protección, rehabilitación e reforma interior do recinto amurallado e a súa zona de influencia.

Así, na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA), contéplase, dentro da regulación do deber de conservación e ruína, un artigo (artigo 200.- Inspección periódica de edificios), no que se dispón que os concellos deberán regular mediante ordenanza municipal o deber de conservación periódica das edificacións para determinar o seu estado de conservación, recollendo así esta obriga de inspección técnica de edificios dunha maneira directa e clara, e habilitando aos concellos para a súa regulamentación.

A intervención administrativa na propiedade urbana non se proxecta só no momento de emprender unha obra, senón tamén cando está rematada. Este deber de policía administrativa imposto aos municipios pola lexislación de réxime local tradúcese nunha vixilancia do estado de conservación das edificacións, así como do mantemento das condicións de seguridade, salubridade e ornato público.

Por outro lado, o patrimonio arquitectónico e urbano da cidade de Lugo, con numerosos edificios catalogados e declarados xunto coa especial protección que esixe a conservación do contorno da Muralla, declarada Patrimonio da Humanidade en decembro de 2000, fai que a preocupación dende o público pola conservación patrimonial e cultural e a preservación destes valores para as xeracións futuras se converta nunha cuestión de primeira orde.

No entanto, non se debe esquecer que a rehabilitación dos edificios non é soamente un proceso de mantemento dun contorno histórico, senón que implica un aspecto moi importante de seguridade, o destinatario último do cal, o habitante dos inmobles, non é capaz por si só de discernir, dado o seu lóxico descoñecemento en materia de construción. Así, é lóxico suscitar a necesidade de establecer unha serie de revisións periódicas dos edificios que, de xeito similar ás ITV para os vehículos, nos permitan tomar medidas que, como calquera preventiva, sempre será máis económica cás medidas reactivas tomadas como consecuencia de problemas xa suscitados.

Así, esta ordenanza proponse involucrar inda máis aos cidadáns, a través do seu maior grao de sensibilización posible, para conseguir unhas maiores cotas de conservación das edificacións a través de dous instrumentos: a introdución de técnicas de fomento en apoio a un mellor cumprimento do deber urbanístico de conservación e a introdución da denominada rehabilitación preventiva.

Co primeiro dos instrumentos citados, preténdese introducir a técnica do fomento no cumprimento dun deber ata agora visto soamente dende a perspectiva da situación de policía e, na medida do posible, facilitar o acceso ás axudas para a conservación e rehabilitación. Coa introdución da obriga formal de obter o INFORME de inspección técnica da edificación perséguese introducir, coa colaboración dos técnicos competentes, unha cultura nos cidadáns favorable a realizar controis técnicos periódicos na edificación co obxecto de coñecer as patoloxías desta no convencemento de que disto se derivarán actuacións inmediatas para evitar que a súa demora incremente o custo de reparación, o que redundará nunha mellor conservación xeral da edificación e, asemade, supón, dende unha perspectiva global, un maior coñecemento e control do estado de conservación da edificación de toda a cidade.

Esta estratexia quere implicar de maneira activa aos propietarios e usuarios dos edificios, técnicos, asociacións de veciños, promotores e construtores cos seguintes obxectivos, entre outros:

- I. Promover na cidade unha cultura da conservación e da rehabilitación dos edificios.
- II. Garantir as condicións de seguridade das edificacións.

III. Mellorar as condicións de habitabilidade das vivendas.

IV. Crear unha base de datos onde se integre o Rexistro Informatizado de Inspección Técnica da Edificación, conectado ao Centro de Documentación da cidade.

V. Favorecer as condicións de conservación das tipoloxías edificatorias históricas, os elementos construtivos tradicionais e os elementos singulares dos inmobles.

VI. Modificar os modelos de intervención arquitectónica e urbanística é máis rendible para a cidade, actuacións "brandas" no tempo onde se estableza unha estratexia cultural e patrimonial dos nosos edificios, fronte ás actuacións "duras", que implican a demolición parcial ou total da edificación dado o estado de conservación deste.

O contido deste ordenanza baséase nos problemas prácticos detectados polos servizos técnicos municipais no cumprimento do deber de conservación, coa intención de procurar solucións realistas. Outra das pretensións da ordenanza é complementar, dentro do marco normativo estatal e autonómico vixente, o regulamento do deber de conservación, a declaración de ruína e a rehabilitación, de xeito que se conteña nun só texto.

1) O título I regula a cuestión do "deber de conservación das edificacións e as ordes de execución". Este título divídese en tres capítulos, un referente ás definicións e contido do deber de conservación, outro relativo ás ordes de execución, o seu contido, procedemento e efectos, e un terceiro sobre as inspeccións técnicas das edificacións.

O aspecto novo do terceiro capítulo é a regulación da inspección técnica de edificacións, mediante a cal se pretenden evitar as consecuencias que a falta de conservación apropiada xera nas edificacións.

Coa finalidade de que esta nova tarefa poida ser asumida pola organización administrativa existente e non incrementando de xeito innecesario o presuposto municipal, pátrese de organizacións institucionais xa existentes, os colexios profesionais, capaces de desenvolver esta inspección de modo eficaz. A única unidade administrativa de nova creación é o Rexistro de Edificios, que, dependente do Servizo de Urbanismo, coordinará o cumprimento do dito deber e a subsecuente intervención municipal, se fose precisa.

Este deber de conservación ten o seu apoio legal tanto na Constitución española de 1978, como na LPH, LAU, LOE, LPHE, LPCG, LOUGA, Lei 6/98 e o RDUG, entre outros.

2) O título II desta ordenanza regula un dos aspectos máis innovadores da ordenanza, o deber de rehabilitación. Na regulación desta materia utilízanse técnicas xa existentes, encadrándoas nun marco único, que se conecta co deber de conservación.

O deber de rehabilitación aplícase, tal e como establece o artigo 9 da LOUGA, a todas as edificacións, especialmente ás situadas na zona PEPRI, ou a aquelas que, atopándose fóra dela, gozan de especial nivel de protección no PXOU, é dicir, aqueles edificios con protección singular; isto por entender que a asignación de tales niveis de protección obriga á Administración a unha actuación singularizada respecto a eles.

Así mesmo, as edificacións e inmobles situados en solo rústico e solo de núcleo rural estarán obrigados, de acordo co sinalado no artigo 9.2 da LOUGA, a realizar as obras precisas para a protección do medio rural e ambiental. A inobservancia do deber de rehabilitación dará lugar ás correspondentes ordes de execución para garantir o seu incumprimento.

3) Por último, o título III da ordenanza trata o suposto de edificacións ruinosas, onde se establecen aclaracións sobre os supostos de ruína e os efectos da declaración de tal circunstancia.

Na valoración das reparacións que haberá que facer no edificio, distínguese tallantemente entre as obras de reparación, en sentido estrito, e as de rehabilitación conexas. As primeiras son as precisas para devolver o edificio ao seu estado primitivo. As obras de rehabilitación conexas son as que se fan con ocasión da reparación para repoñer as instalacións do edificio, de xeito que estas se adapten á normativa vixente sobre habitabilidade, por exemplo: renovación da instalación eléctrica inadecuada, instalación de cuartos de baño, se non os tiña o edificio, etc.

Mentres as obras de reparación, en sentido estrito, se teñen en conta para os efectos de determinar se o edificio se atopa ou non en ruína económica, as obras de rehabilitación conexas non entran dentro do que a xurisprudencia vén entendendo por "reparación" dun edificio, xa que unicamente se fan como consecuencia das de reparación indicadas.

## II.- XUSTIFICACIÓN DA MODIFICACIÓN PROPOSTA

1.- As diferentes modificacións legislativas, tanto a nivel nacional como autonómico, no que afecta ao contido na Ordenanza, que se levaron a cabo con posterioridade á modificación da Ordenanza aprobada no ano 2003 fan precisa unha revisión dela.

2.- A experiencia práctica acumulada na aplicación da Ordenanza de conservación, rehabilitación e estado ruinoso das edificacións, no que se refire á **inspección técnica de edificios**, por parte deste Concello, concretada nas máis de 3.000 ITE levadas a cabo dende a súa entrada en vigor, correspondéndose máis de 2.000 ITE co período comprendido entre os anos 2010 e 2011, aconsellan introducir no seu texto determinadas correccións, orientadas todas elas a acadar, do mellor xeito posible, o seu obxectivo principal: velar polo mantemento das condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade e habitabilidade das edificacións suxeitas a esta obriga.

No ámbito das inspeccións técnicas, nas anteditas modificacións legislativas, o **máis novo** é no que se refire á eliminación do visado obrigatorio polo Real decreto 1000/2010, do 5 de agosto, sobre visado colexial obrigatorio ditado en desenvolvemento da Lei 25/2009, do 22 de decembro, de modificación de diversas leis para a súa adaptación á Lei sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio.

Ao exposto anteriormente engadir que en virtude dos establecido no artigo 149.1.1ª.,8ª, 13ª e 23ª da Constitución, que atribúen ao Estado competencia exclusiva en materia de regulación das condicións básicas da igualdade no exercicio dos dereitos e o cumprimento dos correspondentes deberes constitucionais, lexislación civil, bases e coordinación da planificación da actividade económica e a lexislación básica de protección do medio ambiente, o Real decreto-Lei 8/2011, 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 de simplificación administrativa, en desenvolvemento da Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sostible, establece no seu artigo 21 e 22 os requisitos mínimos da inspección técnica así como os efectos da inspección.

No ámbito autonómico, a Lei 15/2004, do 29 de decembro de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, establécese que a *“eficacia do certificado (de ITE) esixe remitir copia del ao Concello e ao colexio profesional correspondente”*.

Visto o cal e coa finalidade de dar cumprimento o disposto no mesmo, así como co fin de outorgar maiores garantías aos cidadáns de que o documento que presentan é o mesmo que presentan no colexio correspondente e que o que o emite é técnico competente para iso, é preciso esixir que os informes de inspección técnica e edificio teñan a dilixencia de custodia no rexistro do colexio correspondente en substitución do visado que ata o de agora se viña esixindo tal e como se contiña no texto da ordenanza ata agora en vigor.

Trátase tamén, ao mesmo tempo, de clarificar o contido mínimo e simplificar a realización dos informes de ITE e de dotar dunha maior eficacia á resposta dos cidadáns naqueles casos en que sexa necesario adoptar medidas urxentes pola existencia dunha situación de risco ou perigo, así como sinalar os efectos da inspección con maior concreción.

3.- Polo que se refire ao deber de rehabilitación contido no título II da ordenanza vixente, sinalar que en virtude do establecido no artigo 149.1.1ª.,8ª, 13ª e 23ª da Constitución, que atribúen ao Estado competencia exclusiva en materia de regulación das condicións básicas da igualdade no exercicio dos dereitos e o cumprimento dos correspondentes deberes constitucionais, lexislación civil, bases e coordinación da planificación da actividade económica e a lexislación básica de protección do medio ambiente, o Real decreto-Lei 8/2011, 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 de simplificación administrativa, en desenvolvemento da Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sostible, ademais de introducir medidas dirixidas a impulsar as actuacións de rehabilitación, delimita claramente as actuacións incluídas dentro do concepto global de rehabilitación e os suxeitos obrigados e os lexitimados co fin de garantir uns contidos mínimos uniformes, polo que é preciso incorporar o dito contido mínimo, que é mais amplo que o que se recolle na ordenanza vixente ata o momento.

Coa dita regulación estanse establecendo condicións básicas da igualdade no exercicio dos dereitos e o cumprimento dos correspondentes deberes constitucionais, como é o deber de rehabilitación contido no artigo 9 **Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo**, polo que deben incorporarse no texto da ordenanza.

4.- Por último e no que se refire ao TÍTULO III que regula a ruína, sinalar que esta materia vese afectada no que se refire a cuestións de valoracións, dado que polo Real decreto 1492/2011, do 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do solo, establécese novas formulas de valoración dela, denominando un suposto de ruína física, debendo en todo caso por ser «a valoración inmobiliaria» en canto materia fundamental cuxa regulación inclúe o dito Regulamento, unha competencia exclusiva do Estado, a teor do disposto polo artigo 149.1.18.ª da Constitución española, de aplicación directa.

Así, en conclusión, o contido desta modificación da ordenanza baséase nos problemas prácticos detectados polos servizos técnicos municipais no cumprimento do deber de conservación e rehabilitación, coa intención de procurar solucións realistas. Outra das pretensións da ordenanza é complementar, dentro do marco normativo, estatal e autonómico o regulamento do deber de conservación, da declaración de ruína e da

rehabilitación, e incorporar as cuestións que os afecten contidas na lexislación vixente de aplicación directa, así como para modificar algúns aspectos formais e de redacción que non quedaron claros no texto anterior e para introducir novas cuestións que solucionen os problemas detectados.

## **TÍTULO PRELIMINAR**

Disposicións xerais

### **Artigo 1.- Obxecto e contido da ordenanza**

1.- O obxecto desta ordenanza é a regulación no termo municipal de Lugo da obriga formal dos propietarios de edificacións, urbanizacións e terreos e demais inmobles de conservalos en estado de seguridade, salubridade e ornato público imposto pola normativa urbanística e de réxime do solo.

2.- Cumprir o deber imposto aos concellos no artigo 200 da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (de aquí en diante, LOUGA), de regular mediante ordenanza o deber de inspección periódica das edificacións para determinar o seu estado de conservación.

3.- Os preceptos desta ordenanza interpretaranse e aplicaranse, en todo caso, dentro dos límites fixados no bloque normativo estatal e autonómico que regula os deberes de conservación e rehabilitación das edificacións.

### **Artigo 2.- Condicións de seguridade, salubridade e ornato público**

Entenderanse como condicións mínimas de seguridade, salubridade e ornato público nas edificacións as seguintes:

#### a) Condicións de seguridade:

As edificacións deberán manterse nos seus pechamentos e cubertas estancas ao paso da auga, contar coa protección da súa estrutura fronte á acción do lume e manter en bo estado os elementos de protección contra as caídas.

Os elementos da súa estrutura deberán conservarse de xeito que garantan o cumprimento da súa misión resistente, defendéndoo dos efectos da corrosión e axentes agresores, así como das filtracións que poidan lesionar as cimentacións.

Deberán conservarse, así mesmo, os materiais de revestimento de fachadas, cobertura e pechamentos de xeito que non ofrezan risco para as persoas e os bens.

#### b) Condicións de salubridade:

Deberá manterse o bo estado das redes de servizo, instalacións sanitarias, condicións de ventilación e iluminación de xeito que se garanta a súa aptitude para o uso a que estean destinadas e o seu réxime de utilización.

Manterán tanto o edificio como os seus espazos libres cun grao de limpeza que impida a presenza de insectos, parasitos, roedores ou animais vagabundos que poidan ser causa de infeccións ou perigo para as persoas.

Conservarán en bo estado de funcionamento os elementos de redución e control de emisións de fumes e partículas.

#### c) Condicións de ornato:

A fachada das construcións, así como de todos os elementos que a compoñen, deberá manterse acondicionada, mediante a limpeza, pintura, reparación ou reposición dos seus materiais de revestimento.

Igualmente, deberá en todo momento harmonizar co resto da paisaxe urbana que a rodea.

### **Artigo 3.- Colaboración**

A Administración municipal poderá solicitar a colaboración das distintas asociacións naqueles supostos nos que a problemática social o faga aconsellable.

### **Artigo 4.- Control do deber de conservación e rehabilitación**

1.- A vixilancia e control para o cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación correspóndelle ao servizo municipal do Concello competente na materia.

2.- O servizo municipal que teña atribuída a competencia tramitará os expedientes incoados de oficio ou a instancia de interesado, en exercicio ou non da acción pública.

## **TÍTULO I**

Do deber de conservación e as ordes de execución

## **CAPÍTULO 1**

### **Do deber de conservación**

#### **Artigo 5.- Deber de conservación**

Os propietarios conservarán os terreos, urbanizacións e edificacións nos termos establecidos nas normas urbanísticas do Plan xeral de ordenación urbana (PXOU), Plan especial de protección, rehabilitación e reforma interior do recinto amurallado e a súa zona de influencia (PEPRI) e lexislación urbanística aplicable e con suxeición ás normas sobre protección do medio ambiente e do patrimonio histórico e arqueolóxico e sobre rehabilitación urbana e rústica.

Os propietarios de terreos, construcións, edificios e instalacións teñen o deber de mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, habitabilidade e ornato público, facendo os traballos e obras precisas para conservalos ou rehabilitalos, a fin de manter as condicións requiridas para o seu uso e destino.

Os propietarios de construcións, edificios e instalacións deberán, así mesmo, efectuar as correspondentes inspeccións técnicas, reguladas no capítulo III, para garantir o cumprimento dos ditos deberes.

#### **Artigo 6.- Das ordes de execución**

En caso de incumprimento dos deberes aos que se refire o artigo precedente, o Concello, a través dos seus órganos competentes, ditará orde de execución nos termos establecidos nesta ordenanza.

#### **Artigo 7.- Ordes de execución para elementos sometidos a algún réxime de protección**

No relativo ás actuacións dirixidas á conservación e/ou rehabilitación que se ordenen para os elementos sometidos a algún réxime de protección haberá que aterse, no que se refire ás condicións de execución destas, ao disposto nas normas urbanísticas do planeamento do Concello de Lugo, así como na lexislación específica aplicable, de acordo co seu nivel de protección.

#### **Artigo 8.- Ordes de execución por motivos turísticos ou estéticos**

Nas fachadas, cubertas ou espazos visibles dende a vía pública poderán ditarse ordes de execución por motivos de interese turístico ou estético, de acordo co establecido nas normas urbanísticas do planeamento do Concello de Lugo, así como no resto da lexislación aplicable.

Nos edificios situados no ámbito do PEPRI eliminaranse, ocultaranse ou reconduciranse, na medida do posible, os cables dos servizos de subministracións xerais, respectando en todo caso o establecido na Ordenanza municipal de gabias.

As fachadas dos edificios catalogados non serán, en ningún caso, obxecto de instalacións e conducións arrimadas, salvo que por causa xustificada e en expediente individualizado tramitado para o efecto se autorizase, sempre que o permita a Ordenanza municipal de gabias. Das licenzas que se outorguen a estas edificacións, o interesado daralles parte ás empresas subministradoras afectadas.

As compañías de subministración son responsables do mantemento, seguridade e decoro destas instalacións, e teñen a obriga de impedir en todo momento a provisionalidade, a desorde e o deixamento.

#### **Artigo 9.- Elementos das fachadas**

É obrigatorio o mantemento permanente e continuado de todos os elementos presentes nas fachadas dos edificios por parte dos seus usuarios, sen prexuízo da obriga dos propietarios de manter o inmovle en condicións de seguridade, salubridade e ornato público.

Os elementos arquitectónicos de soporte, parámetros, ornamentos, enmarcados, cornixas, balcóns, terrazas, varandas, etc., hanse de manter limpos e construtivamente sans, sen pintadas, "graffitis", carteis, adhesivos ou elementos similares nin tampouco elementos obsoletos.

## **CAPÍTULO 2**

### **Réxime e procedemento das ordes de execución**

#### **SECCIÓN PRIMEIRA**

##### **Réxime das ordes de execución relativas a inmobles**

#### **Artigo 10.- Órgano competente**

1.- Correspóndelle á Alcaldía, sen prexuízo das súas facultades de delegación, ordenar a execución das actuacións precisas para corrixir as deficiencias que se refiran á seguridade estrutural dun edificio, así como as restantes ordes de execución.

2.- O órgano competente para resolver, tamén será competente para ordenar as actuacións precisas para corrixir as deficiencias detectadas.

**Artigo 11.- Iniciación**

1.- O procedemento para esixir o cumprimento do deber de conservación, en calquera das súas formas, poderá iniciarse de oficio ou a instancia de calquera que tivese coñecemento do seu incumprimento.

2.- Os expedientes iniciados de oficio serán:

- a) Como consecuencia da actuación dalgún servizo municipal que permita supoñer a existencia dun incumprimento dos deberes de conservación.
- b) Como consecuencia de informes emitidos polos servizos técnicos nas inspeccións programadas que se fagan.
- c) Como consecuencia dos informes técnicos resultantes da correspondente inspección técnica (ITE)
- d) Por denuncia.

3.- Cando os expedientes se inicien a instancia de parte, deberá aportarse coa correspondente solicitude a seguinte documentación:

- a) Identificación do denunciante e domicilio para os efectos de notificacións
- b) Datos identificativos da propiedade do inmovible, domicilio do seu titular ou, se é o caso, representante legal
- c) Localización concreta do inmovible
- d) Concreción dos feitos.

4. No acordo de inicio do expediente figurará a referencia catastral do inmovible e os datos sobre a súa titularidade e localización, así como as circunstancias que deron lugar a este.

**Artigo 12.- Da inspección**

1.- Corresponderalle a inspección de edificacións ao servizo técnico municipal competente, sendo de aplicación o disposto no artigo 208 da LOUGA en materia de inspección urbanística.

2.- A inspección materializarase no correspondente informe de inspección.

**Artigo 13.- Dos informes**

1.- Iniciado o expediente, os servizos técnicos do Concello, tras a inspección previa da edificación, emitirán un informe sobre o seu estado.

2.- O informe conterá:

- a) Situación do inmovible ou inmovibles afectados pola actuación que se vai facer.
- b) Descrición dos danos ou deficiencias que presenta, indicando, se é o caso, as posibles causas.
- c) Actuacións precisas para determinar e/ou corrixir os danos ou deficiencias detectadas e, de ser o caso, as medidas de seguridade que se terán que adoptar.
- d) Situación urbanística do inmovible de conformidade co disposto nas Normas urbanísticas do Plan xeral, determinando se o inmovible está suxeito a algún réxime de protección ou se está en situación de fóra de ordenación.
- e) Se a entidade da obra esixe proxecto técnico e/ou dirección facultativa, de acordo co criterio que estableza para a solicitude de licencias a lexislación urbanística.
- f) Determinación do prazo para o comezo e execución das actuacións, e estimación do seu carácter de urxencia, se existise.
- g) Se o considerasen conveniente, por incorrer nalgúns dos supostos de ruína previstos neste ordenanza, poderán propoñer o expediente de ruína.

**Artigo 14.-**

Emitido o informe técnico, o órgano competente do municipio decidirá se iniciar o procedemento para ditar unha orde de execución, para esixir o deber de conservación, ou iniciar o expediente de declaración de ruína, se o estimase conveniente tras analizar os ditos informes.

**Artigo 15.-**

Mediante as ordes de execución, o Concello exerce a súa competencia para esixir o cumprimento dos deberes de conservación en materia de seguridade, salubridade e ornato das edificacións, ordenándolles aos propietarios a execución das obras ou actuacións precisas para garantir o seu cumprimento.

**Artigo 16.- Contido básico**

1.- A orde de execución deberá conter obrigatoriamente a determinación concreta das obras que foran precisas para restablecer as condicións de seguridade, salubridade e ornato, que deberán de acordarse da forma menos gravosa para o propietario.

2.- Así mesmo, deberá fixar o prazo para o cumprimento voluntario do ordenado polo propietario. O dito prazo determinarase en razón directa da importancia, volume e complexidade das obras que se teñan que facer.

3.- A orde de execución determinará se a entidade das obras esixe proxecto técnico e, de ser o caso, dirección facultativa.

#### **Artigo 17.- Fachadas**

No suposto de fachadas visibles dende a vía pública, xa sexa polo seu mal estado de conservación, por transformarse en espazo libre o uso dun predio lindeiro ou por quedar a edificación por encima da altura máxima e resultar medianeiras ao descuberto, poderá impoñerse a apertura de ocos, instalación de balcóns, miradoiros ou calquera elemento propio duna fachada ou, de ser o caso, a decoración, así como o acondicionamento, ornato e hixiene desta, sempre que non contraveñan o disposto na lexislación civil e no planeamento vixente no Concello.

### **SECCIÓN SEGUNDA**

Procedemento e efectos

#### **Artigo 18.- Dos obrigados**

Os obrigados polas ordes de execución son os propietarios dos edificios, construcións, instalacións.

Os datos contidos no catastro inmobiliario presúmense certos, de acordo co disposto na normativa de aplicación, polo que se presumira salvo que se probe o contrario como propietario o que conste nel como tal.

Sen prexuízo do establecido no parágrafo anterior, no suposto de que se fose preciso, requiriráselle de oficio ao Rexistro da Propiedade ou a calquera outro rexistro público adecuado que informe sobre a titularidade deste.

Os propietarios deberán indicar o nome do presidente da comunidade de propietarios ou, en defecto disto, designar un representante ante o Concello, con quen se entenderán as posteriores dilixencias. As relacións entre os copropietarios son estritamente civís e non poderán ser alegadas pola comunidade para desvirtuar as ordes de execución.

No suposto de que o expediente afecte a edificios nos que o seu propietario falecese, haberá que averse ao disposto na lexislación civil para os efectos de determinar as persoas obrigadas ao cumprimento da orde de execución, sendo isto así mesmo aplicable aos demais supostos distintos das ordes de execución previstos nesta ordenanza.

#### **Artigo 19.- Resolución**

1.- Salvo que existise perigo na demora, á vista dos informes técnicos e xurídicos esixidos polo Regulamento de disciplina urbanística, con carácter previo á proposta de resolución, daráselle trámite de audiencia ao interesado, de conformidade coa Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común (en adiante Lei 30/92).

2.- Cumprido este trámite, logo do informe previo, de ser o caso, sobre as alegacións presentadas, o órgano competente ordenaralle ao propietario o cumprimento das actuacións precisas para corrixir as deficiencias nos termos e prazos establecidos polo informe técnico emitido, coa advertencia de posible imposición de multas coercitivas, e/ou execución subsidiaria pola Administración a custa da propiedade en caso de incumprimento do ordenado; todo o cal se lles comunicará, de ser o caso, aos afectados.

#### **Artigo 20.- Cumprimento das ordes de execución**

1.- As ordes de execución cumpriranse nos seus propios termos.

2.- A persoa propietaria do inmovible deberá solicitar licenza, cando a entidade das obras o requira, acompañada da documentación técnica necesaria, así como cumprir as obrigas fiscais que esta leva emparellada.

3.- Cando se esixa proxecto técnico ou dirección facultativa, non se considerarán concluídas as obras en tanto non se teña presentado o certificado final das obras. Se non se esixise, o cumprimento do ordenado comprobarase de oficio, unha vez comunicada pola propiedade a finalización das obras.

### **SECCIÓN TERCEIRA**

Réxime das actuacións inmediatas

#### **Artigo 21.- Actuacións inmediatas**

1.- Se un servizo municipal apreciase a existencia dun perigo grave e inminente, adoptará as medidas que estimase oportunas para evitalo sen necesidade de concluír todas as fases do expediente.

2.- As ditas medidas serán as que tecnicamente se consideren imprescindibles para evitar o perigo inmediato, e poderán consistir en desaloxos provisionais, clausura de inmovibles ou parte destes, apeos, apuntalamientos, demolicións ou outras análogas, e deberá observarse, en calquera caso, o principio de intervención mínima e de proporcionalidade.

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



4.- Das ditas actuacións, daráselle conta ao órgano competente.

## **SECCIÓN CUARTA**

Sobre a execución forzosa

### **Artigo 22.- Multas coercitivas**

1.- No caso de incumprimento das ordes de execución, o órgano actuante poderá, sen prexuízo do recurso en último termo á execución subsidiaria, impoñerlle á persoa obrigada multas coercitivas de 300 a 6.000 euros reiterables ata lograr a execución das obras ordenadas (art. 199 da LOUGA).

2.- A multa será imposta polo mesmo órgano que ordenou a execución das obras, no grao medio, salvo que, logo do informe razoado dos servizos técnicos, se estime outra cousa en función da importancia das obras e, de ser o caso, da gravidade do risco xerado. A resolución outorgará outro prazo igual para o cumprimento do ordenado.

### **Artigo 23.- Da execución subsidiaria**

1.- En caso de incumprimento do ordenado poderá procederse á execución subsidiaria, baixo a dirección dos técnicos municipais ou dos técnicos que se contraten con tal fin, de acordo co establecido no artigo 98 da Lei 30/92.

2.- A realización das obras en execución subsidiaria require, con carácter previo, a elaboración dun presuposto aproximado, sen prexuízo do disposto na alínea cuarta deste artigo.

O dito presuposto comunicáraselle á propiedade do predio para os efectos de que efectúe as alegacións oportunas, outorgándolle un novo prazo para a realización das obras que será igual ao fixado na orde de execución incumplida, apercibíndoa de que se non as fai no dito prazo executarase á súa custa, subsidiariamente.

3.- Incumplido o prazo sinalado no parágrafo anterior, ditarase resolución de execución subsidiaria que conterá o importe da valoración das obras/actuacións que haxa que facer, así como o importe dos gastos, danos e perdas ocasionados como consecuencia desta. Este importe será liquidado a conta do interesado, e requirido o pago con antelación á realización das obras, a reserva da liquidación definitiva.

Informarase, así mesmo, ás persoas interesadas da identidade do contratista e da referencia do contrato que aquel subscribiu co Concello para estes efectos, cando este sexa necesario.

A dita valoración das obras farase de conformidade coa correspondente ordenanza fiscal municipal, e no caso de que non exista partida ao respecto valorarase de acordo coas táboas existentes no Colexio Oficial de Arquitectos.

4.- Cando se adopten medidas de seguridade por execución subsidiaria e, pola complexidade destas, urxencia ou descoñecemento do alcance real dos danos, non se puidese anticipar un presuposto aproximado do seu custo cun mínimo rigor técnico, deberá xustificarse nun informe técnico de xeito ineludible a causa desa imposibilidade, que se comunicará á propiedade de forma fidedigna, e, dado o carácter urxente da actuación, poderase prescindir da tramitación prevista nos parágrafos precedentes.

### **Artigo 24.- Diagnóstico da execución subsidiaria**

As probas técnicas, tales como calas, demolicións de recubrimento de elementos estruturais, probas de carga ou similares, que sexa preciso facer para obter un diagnóstico adecuado dos datos existentes no edificio que permita elaborar un presuposto efectivo das obras de execución subsidiaria valoraranse e cobranse unha vez feitas, con independencia das obras que se acometerán.

### **Artigo 25.- Dos custos adicionais**

1.- No suposto de que no transcurso das obras en execución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente xustificadas, sexa preciso o desaloxamento provisional dos ocupantes dalgunha ou de todas as vivendas do inmovible no que se estea actuando, os Servizos Sociais do Concello colaborarán no realoxamento dos ocupantes lexítimos que o precisen, o tempo que sexa imprescindible. O custo do dito realoxamento será con cargo á propiedade do inmovible.

2.- No suposto de que por causas alleas ao desenvolvemento das obras en execución subsidiaria, imputables á propiedade ou aos ocupantes do edificio, estas se tivesen que paralizar, o aumento do custo dos medios auxiliares será con cargo á propiedade do predio.

3.- Os gastos a que se refiren os números precedentes liquidaranse nun capítulo adicional ao da execución material das obras.

## **SECCIÓN QUINTA**

Disposicións particulares

**Artigo 26.- Ordes que impliquen a colocación de estadas**

Se a execución das obras require a utilización de estadas, plataformas elevadoras, grúas ou outro medio auxiliar similar, a orde de execución levará implícita a autorización para estas, sen prexuízo do aboamento das taxas correspondentes e a presentación da documentación preceptiva.

**Artigo 27.- Ordes que impliquen ocupación de vía pública**

Se a obra require a ocupación da vía pública con valos, estadas ou outras ocupacións de similar natureza, a orde de execución levará implícita a autorización para iso, sen prexuízo do aboamento das Taxas por ocupación de terreos de dominio público que establece a Ordenanza municipal para o efecto.

**Artigo 28.- Ordes que afecten ao patrimonio histórico así como ao patrimonio arqueolóxico**

Dado o carácter de ben de Interese cultural do conxunto histórico de Lugo, os expedientes relativos a ordes de execución de obras que afecten a este axustaranse nelas ao contido no PEPRI.

Aos bens inmobles declarados, catalogados, así como o seu contorno, e inventariados segundo o disposto no artigo 24 da LPCG, seralles de aplicación o disposto na Lei de patrimonio cultural de Galicia.

**SECCIÓN SEXTA****Artigo 28 bis.- Ordes relativas a terreos**

1.- O procedemento para esixir o cumprimento do deber de conservación, en calquera das súas formas poderá iniciarse de oficio ou a instancia de calquera que tivese coñecemento do seu incumprimento. No suposto de que se inicien a instancia de parte aportarase coa correspondente solicitude a documentación contida no artigo 12.3 desta ordenanza.

2.- Dada a pouca complexidade técnica das ordes de execución relativas a calquera clase de terreos, por parte do servizo correspondente emitirase un informe tipo, segundo se trate de parcelas ou de soares, o cal se incorporará o expediente para os efectos oportunos.

3.- No citado informe sinalaranse a clase de terreos de que se trate, as actuacións e obras (de ser o caso) que procedan, así como os prazos en que se deben levar a cabo.

No suposto de que as actuacións non supoñan a execución de obras, o prazo será de dez días.

No suposto de que leven apareladas obras (peche do soar), darase un prazo de quince días para solicitar a oportuna licenza, e deberá executarse no prazo de execución que esta estableza.

4.- En calquera caso as actuacións para levar a cabo que debe conter o informe serán:

No suposto de soares, as actuacións consistirán en limpeza do soar así como calquera actuación que sexa precisa para deixalo en condicións de seguridade, hixiene, salubridade e ornato, conforme o disposto na normativa municipal vixente, así como proceder ao peche nos supostos previstos na normativa municipal.

No resto dos terreos, as actuacións consistirán en limpeza e roza do terreo así como retirada de calquera elemento impropio do medio rural que poida existir para evitar riscos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como da seguridade e saúde públicas, ademais de calquera outra actuación prevista na normativa municipal e autonómica.

5.- O acordo de iniciación acordarao o órgano competente, unha vez visto o informe emitido pola Policía Local, así como o informe tipo do servizo que corresponda, do cal se lle dará un trámite de audiencia de dez días para os efectos de que presenten as alegacións oportunas.

6.- Se ao acordo de iniciación do expediente non se presentaran alegacións, este terá a consideración de resolución del para todos os efectos.

7.- Se se presentos alegacións e logo do informe previo sobre estas, o órgano competente ordenaralle ao propietario o cumprimento das actuacións precisas para corrixir as deficiencias nos termos e prazos establecidos polo informe emitido, coa advertencia de posible imposición de multas coercitivas, e/ou execución subsidiaria pola Administración a custa da propiedade en caso de incumprimento do ordenado previstas na lexislación urbanística; todo o cal se lles comunicará, de ser o caso, aos afectados.

8.- Se se apreciase a existencia dun perigo grave e inminente, adoptaranse as medidas que estimase oportunas para evitalo sen necesidade de concluír todas as fases do expediente.

9.- No que se refire ás multas coercitivas e execución subsidiaria, estarase ao disposto no artigo 22 e 23 desta ordenanza

**CAPÍTULO 3**

Da inspección técnica da edificación

**Artigo 29.- Da inspección técnica de edificios.**

1.- Para facilitar o cumprimento do deber de conservación que corresponde aos propietarios dos edificios, construcións e instalacións, establécese a obrigatoriedade de facer unha inspección técnica que acredite o estado das súas condicións de funcionalidade, ornato, salubridade, seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais así como as de habitabilidade, en función do destino propio deles, de acordo co establecido na lexislación urbanística e nesta ordenanza municipal.

2.- A inspección técnica configúrase como unha medida de control do cumprimento do deber de conservación e de rehabilitación, que ten como finalidade o coñecemento das deficiencias existentes e das medidas recomendadas para acometer as actuacións precisas para a súa emenda.

3.- O custo derivado da obtención do correspondente informe será por conta e cargo do propietario do edificio ou inmueble ou, de ser o caso, dos terceiros interesados aos que se refire o artigo 36.7 desta ordenanza, e deberá presentarse no colexio profesional correspondente e no Rexistro de Inspección Técnica de Edificios na forma e nos prazos establecidos para iso.

#### **Artigo 29 bis- Condicións mínimas dos edificios, construcións e/ou instalacións:**

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

As condicións relativas á seguridade construtiva son as seguintes:

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

2.- Seguridade e estabilidade nos seus elementos construtivos cuxo deficiente estado supoña un risco para a seguridade das persoas, tales como chemineas, varandas, falsos teitos, cornixas, aplacados e **elementos** ornamentais ou de acabado, en particular se poden caer na vía pública ou que comporten unha mingua das condicións de illamento e de protección contra incendios do propio edificio ou dalgunha das súas partes.

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

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

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

#### **Artigo 30.- Obrigados**

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

Os propietarios deberán indicar o nome do presidente da comunidade de propietarios ou, en defecto disto, designar un representante ante o Concello, con quen se entenderán as ulteriores dilixencias. As relacións entre os copropietarios son estritamente civís e non poderán ser alegadas pola comunidade para eludir o cumprimento da obriga de presentar a inspección técnica do edificio.

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

#### **Artigo 31.- Capacitación para a inspección**

1.- Os propietarios de construcións e edificios deberán encomendarlle a un técnico facultativo competente na materia a realización da inspección dirixida a determinar o estado de conservación ou as obras de conservación ou, se é o caso, rehabilitación que fosen precisas.

2.- A inspección técnica levarana a cabo profesionais titulados legalmente competentes para iso.

3.- A obriga formal de acreditar o cumprimento do deber de conservación da edificación verificarase mediante a obtención por conta e cargo do propietario do informe expedido por técnico competente, no contido, na forma e nos prazos que se establecen nesta ordenanza.

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

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

**Artigo 32.- Edificios suxeitos a inspección.**

1.- Os propietarios dos edificios deberán efectuar a primeira inspección técnica destes, a cargo de facultativo competente, dentro do ano en que se cumpran corenta (40) anos dende a súa construción ou obra de rehabilitación que, por afectar profundamente ao conxunto do edificio, terá un carácter equivalente, ou dentro do prazo específico de 6 meses se o propietario da edificación fose requirido para isto de xeito expreso e motivada polo órgano competente para iso.

2.- Os edificios suxeitos a algún tipo de protección por estaren incluídos nas categorías de bens declarados de interese cultural, catalogados e inventariados, conforme á normativa vixente, deberán someterse á primeira inspección dentro do ano en que se cumpran vinte (20) anos dende a súa construción ou obra de rehabilitación que, por afectar profundamente ao conxunto do edificio, terá un carácter equivalente, ou dentro do prazo específico de 6 meses se o propietario da edificación fose requirido para isto de xeito expreso e motivada polo órgano competente para iso.

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

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

4.- O Concello poderá esixirlles aos propietarios dos edificios non obrigados polos parágrafos anteriores a realizar a inspección técnica do edificio cando as circunstancias deste así o fagan necesario.

Neste caso, o requirimento deberá ser motivado con expresión do prazo outorgado para o cumprimento da obrigación, que non poderá ser inferior a seis meses.

5.- Se, con anterioridade ao vencemento do prazo para a presentación do informe técnico, se aprecia a necesidade de levar a cabo determinadas obras de reparación, o propietario deberá acometelas, tras a obtención da correspondente licenza. Se as obras fosen urxentes por entrañar perigo ou risco para as persoas ou as cousas, daráselle coñecemento á Administración, mediante a presentación do oportuno informe técnico. Nestes casos, quedarán interrompidos os prazos previstos para a presentación da inspección técnica de edificios desde o momento da solicitude de licenza ata a terminación das obras de reparación ou, se existise orde de execución, durante o prazo outorgado por esta para a súa realización.

**Artigo 33.- Rexistro de edificio**

1.- Crearase, dependente do servizo do Concello competente en materia urbanística, un rexistro informatizado centralizado dos edificios suxeitos a inspección técnica, no que quedará constancia da data de presentación e contido de cada un dos informes de inspección técnica e fichas técnicas dos edificios que se presenten.

2.- No dito rexistro farase contar como mínimo o seguinte:

- a) Situación e nivel de protección do edificio, de ser o caso.
- b) Data de construción ou, de non constar, ano aproximado. Presumirase, salvo proba en contrario, que a antigüidade do edificio é a que figura nos rexistros municipais: Catastro e catálogo de edificios.
- c) Datos de actuacións posteriores de rehabilitación e reformas, con indicación do alcance da obra, data, técnicos, empresa construtora.
- d) As inspeccións técnicas feitas e o seu resultado.
- e) De ser o caso, a corrección das deficiencias que, como consecuencia das inspeccións técnicas, se fixesen.
- f) Reportaxe fotográfica do estado do edificio.

3.- É función do rexistro o control do cumprimento da obriga establecida no artigo 29, nos prazos sinalados no artigo 32 desta ordenanza. Os datos que figuren no rexistro serán públicos só para efectos estatísticos e informativos, nos termos establecidos na lexislación de procedemento administrativo común.

4.- As copias acreditativas da presentación do primeiro e dos sucesivos informes de inspección técnica da edificación e as súas correspondentes fichas técnicas da edificación uniranse ao Libro do edificio ou, en defecto disto, á documentación técnica deste, e deberán ser conservadas polos propietarios e transmitidas, no caso de alleamento por calquera título, aos seus novos titulares, de conformidade co previsto na LOE e nas posteriores disposicións de desenvolvemento desta.

5.- O acceso ao rexistro que se regula neste artigo verificarase conforme ao previsto no artigo 37 da Lei 30/92.

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

**Artigo 34.- Contido do informe de inspección técnica**

1.- De acordo co disposto na actual lexislación urbanística, a inspección técnica de edificios, deberá conter a información relativa á seguridade, estabilidade, estanquidade e consolidación estruturais, así como a que afecte ás condicións de habitabilidade dos edificios e construcións vinculadas a estes, en función do destino propio da construción ou edificación. Deberán, así mesmo, avaliar a adecuación dos inmobles ás condicións legalmente esixibles de salubridade, accesibilidade e ornato, segundo o establecido no artigo 21.1 do Real decreto 8/2011, do 7 de xullo.

2.- As inspeccións técnicas de edificios farán referencia necesariamente aos seguintes aspectos:

- a) Plano de situación do PXOU, sinalando a súa localización, así como a súa situación urbanística
- b) Estado de fachadas interiores, exteriores, medianeiras e outros paramentos, en especial dos elementos que puidesen supor un perigo para a vía pública, talles como petos de terrazas ou placas, entre outros. Esbozo dos alzados ou fotografías a cor das fachadas, situando nelas/as as deficiencias que existiran. Estado xeral e valoración.
- c) Descrición do tipo de estrutura e cimentación. Estado xeral. Valoración.
- d) Descrición do tipo de cubertas e azoteas, o seu material de cubrición e a estrutura portante. Estado xeral. Valoración.
- e) Descrición das instalacións do edificio. Estado xeral. Valoración.
- f) Informe sobre medidas recomendables e prioritarias para asegurar a estabilidade, a seguridade, a estanquidade e a consolidación estrutural, así como para manter ou recuperar as condicións de habitabilidade ou de uso efectivo segundo o destino propio da construción ou da edificación.
- g) Os graos de execución e efectividade das medidas adoptadas nos inmobles e dos traballos e obras feitas para cumprir as recomendacións contidas no último informe de inspección técnica ou, de ser o caso, nos informes técnicos das inspeccións anteriores.

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

3.- En todo caso, a emisión do informe de inspección técnica de edificios axustarase aos principios de imparcialidade, obxectividade e independencia, así como á veracidade nas manifestacións que nel se conteñan.

4.- No caso de que o informe fose desfavorable por non alcanzarse as condicións de seguridade construtivas citadas nesta ordenanza, este deberá sinalar as obras precisas que se teñan que facer, coa indicación, de ser o caso, do presuposto estimativo e do prazo de inicio e de execución destas. Comprenderán, así mesmo, as medidas inmediatas de seguridade no caso en que procedesen, e deberá xustificarse que non admiten demora por motivo de inminente perigo para os ocupantes da edificación ou quen ocupe as súas inmediacións.

Cando as obras que se teñan que facer non teñan carácter de urxencia, o técnico establecerá o prazo de execución das obras, dentro do cal e con carácter previo deberán presentar a correspondente licenza de obras e proxecto técnico visado segundo a lexislación vixente.

**Artigo 35.- Ficha técnica de edificios**

Establécese a obriga de facer unha ficha técnica de edificios que se entregará de xeito conxunto co informe de inspección técnica de edificación, na cal se detallarán os datos urbanísticos e arquitectónicos, réxime de propiedade, ocupación etc., segundo o modelo oficial que se adxunta a esta ordenanza como anexo 2 (impreso e en formato dixital compatible co rexistro de edificios), podendo ser modificado ou substituído cando se estime preciso polo o Alcalde ou concelleiro en quen delegue competente na materia.

A dita ficha técnica, cando corresponda a edificación de nova planta ou resultante dunha reforma xeral rematada con posterioridade á entrada en vigor desta ordenanza, deberá presentarse como documentación preceptiva na tramitación da licenza de primeira ocupación (impreso e en formato dixital), pasando ao Rexistro de Inspección Técnica da Edificación. Nos restantes edificios presentarase xunto co informe de inspección técnica da edificación.

**Artigo 36.- Forma e prazo de presentación do informe de inspección técnica da edificación.**

1.- O informe de inspección técnica de edificación deberá presentarse no Rexistro de Inspección Técnica de Edificios do Concello, xunto coa ficha técnica da edificación nos que conste a dilixencia de custodia expedida polo colexio profesional correspondente, que certifique a súa corrección e integridade formal, e coas formalidades esixidas de acordo coa lexislación vixente e nesta ordenanza.

O dito informe terá que realizarse segundo o modelo oficial que se axunta a esta ordenanza como anexo 1. O dito modelo pode ser modificado ou substituído cando se estime preciso polo Alcalde ou concelleiro en quen delegue competente na materia.

O dito informe deberá expresar de xeito inequívoco se é favorable ou desfavorable e coas formalidades esixidas de acordo coa lexislación vixente. Deberán presentar no Concello unha copia impresa do informe emitido no suposto de que sexa favorable, e dúas copias impresas do informe emitido no suposto de que sexa

desfavorable. Así mesmo, en ambos os dous casos debe presentarse copia en formato dixital compatible co rexistro de edificios informático que se establece no artigo 33 desta ordenanza, e poderá ser substituída a dita presentación en formato dixital, no momento no que tecnicamente sexa viable no Concello a súa recepción por vía telemática.

Deben presentarse debidamente cubertos e acompañados de:

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

2.- Os prazos de presentación da ITE son os sinalados no artigo 32 desta ordenanza.

3.- O informe de inspección técnica da edificación deberá renovarse periodicamente, dentro do ano seguinte a aquel en que transcorresen dez/cinco anos dende o vencemento do prazo no que debeu presentarse o anterior.

4.- Para os efectos desta ordenanza, enténdese como idade da edificación a data que consta no censo de edificios publicado polo Concello, o cal está elaborado baseándose nos datos contidos nos Catastro inmobiliario, os cales de acordo coa súa lexislación se presumen certos salvo proba en contrario, por calquera medio de proba admisible en Dereito, sen prexuízo do disposto no parágrafo seguinte. Non obstante, no caso de que se executasen, de acordo coa licenza e autorizacións sectoriais esixidas, obras de reestruturación xeral ou total que afecten á edificación completa, o prazo de presentación do informe así como o das sucesivas renovacións, comezará a contar a partir da data de emisión do preceptivo certificado de finalización de obra.

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

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

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

De cara ás seguintes inspeccións, o Concello poderá facilitarlle ao técnico competente para a realización da inspección, e logo da autorización do titular ou representante do inmovible, os informes ITES anteriores, así como toda a documentación referente a estas.

5.- Deberase presentar un informe de inspección técnica independente por cada unidade predial, salvo no caso en que dous ou máis edificios con distintas referencias catastrais compartan elementos estruturais e/ou funcionais, en cuxo caso poderá presentarse nun único documento, pero con tantos informes como edificios existan. Para estes efectos, entenderase como elemento funcional común a parcela na que se sitúen diversas edificacións. Cando existan varios edificios ou construcións cunha única referencia catastral, faranse tantos informes ITE coma edificios ou construcións existan, pero presentadas nun único documento.

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

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

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

7.- Esgotado o prazo correspondente para presentar o informe de inspección técnica da edificación por parte do propietario, poderá facelo calquera outro titular lexítimo dun dereito sobre a edificación (arrendatario, usufrutuario, etc.), no prazo dun ano, en caso de incumprimento do prazo xeral, e no prazo de seis meses en caso de incumprimento do prazo específico.

**Artigo 36 bis. Inspeccións incompletas**

1. No caso de que o informe se presente sen axustarse ao contido do establecido no artigo 34, 35 e 36 desta ordenanza, requiriráselle ao interesado para a emenda de defectos observados na documentación, de conformidade co establecido na lexislación do procedemento administrativo.
2. Transcorrido o prazo outorgado para a emenda, a Administración municipal poderá incoar o correspondente procedemento sancionador. Todo iso sen prexuízo da realización da inspección de oficio que proceda.

**Artigo 37.- Resultado da inspección**

1.- A eficacia, para os efectos administrativos, da inspección técnica efectuada requirirá a presentación no rexistro do Concello ou en calquera dos rexistros ou nas formas permitidas pola lexislación aplicable, do informe a que alude o artigo 34 desta ordenanza, debendo aportar unha ou dúas copias segundo sexa favorable ou desfavorable de acordo co disposto nesta ordenanza, xunto coa ficha técnica (se é a primeira inspección) nos termos sinalados no artigo 36.

Os ditos documentos deberán presentarse coa dilixencia de custodia expedida polo colexio profesional correspondente, para os efectos previstos no artigo 36.6 desta ordenanza, ou conformados polos servizos técnicos competentes no suposto de edificios pertencentes ás administracións públicas, no Concello, que fará constar no Rexistro o seu carácter favorable ou desfavorable.

2. Se o resultado da inspección fose favorable, procederase por parte do servizo xestor á súa anotación no Rexistro de Edificios. A propiedade poderá solicitar información sobre devandita anotación e unirá unha copia do informe presentado ao libro do edificio ou, na súa falta, á documentación técnica existente, sendo a responsable da custodia de tales documentos debidamente actualizados.

3.- Se o resultado da inspección fose desfavorable, o servizo do que dependa o Rexistro remitiralles o informe emitido aos servizos municipais correspondentes, que, de estimalo oportuno, efectuarán unha visita de inspección e, en todo caso, farán un informe ordenando o que proceda, de conformidade co establecido nesta ordenanza. A corrección de deficiencias farase constar igualmente no Rexistro.

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

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

Nos casos previstos neste apartado, será de aplicación o tipo reducido da Taxa polo outorgamento de licenzas de obras, de conformidade co establecido na ordenanza fiscal correspondente, así como as bonificacións sinaladas na Ordenanza reguladora do imposto sobre construcións, instalacións e obras.

**Artigo 38.- Consecuencias do informe desfavorable**

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

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

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

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

No caso de que non se executen as obras que foron ordenadas, procederase a adoptar as resolucións que procedan nos termos previstos nesta ordenanza.

**Artigo 39.- Consecuencias do incumprimento da presentación dentro do prazo do informe de inspección técnica de edificios**

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

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

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

4.- Para isto, o Concello poderá formalizar convenios cos colexios profesionais correspondentes, co obxecto de que os técnicos colexiados que reúnan os requisitos de capacitación técnica que se conveñan fagan baixo a súa persoal responsabilidade a inspección. Para tales efectos, os colexios establecerán unhas listaxes únicas e comúns por orde de apelidos, de xeito que se alterne un colexiado dun cun colexiado doutro e así sucesivamente, resultando un procedemento rotatorio para proceder designación de técnico, co fin de que proceda a elaborar o informe de inspección técnica en execución subsidiaria del por incumprimento do obrigado.

En caso de non formalizarse tales convenios, o Concello poderá, se o considera conveniente, organizar unha quenda á que poderán acceder todos aqueles titulados colexiados que reúnan os requisitos de capacitación técnica que determine o Servizo de Urbanismo. A designación destes farase de xeito rotatorio por orde de antigüidade na lista.

5.- A formalización dos convenios antes sinalados e a contratación dos técnicos que teñan que facer a inspección adecuarase ás previsións presupostarias establecidas para isto polo Concello.

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

**Artigo 40.- Axudas para o outorgamento de subvención aos propietarios que carezan de recursos económicos suficientes para facer a inspección técnica dos edificios**

O Concello poderá establecer, de acordo coas súas dispoñibilidades orzamentarias, un réxime de subvencións do que poderán beneficiarse os propietarios que tras solicitude acrediten fidedignamente a carencia de recursos suficientes para sufragar o custo da inspección técnica da edificación regulada nesta ordenanza.

**TÍTULO II**

Do deber de rehabilitación e as ordes de rehabilitación

**CAPÍTULO I**

Do deber de rehabilitación

**Artigo 41.- Do deber de rehabilitación**

1.- O deber de rehabilitación afecta:

- a) aos edificios comprendidos no ámbito do PEPRI, de acordo coas súas prescricións
- b) aos edificios incluídos no catálogo do PXOU
- c) aos inmobles situados en solo rústico e núcleo rural, de acordo co establecido no planeamento urbanístico.

2.- Para os efectos deste título, as obras de rehabilitación teñen por obxecto:

- a) A adecuación estrutural, construtiva e de condicións exteriores dos edificios. Enténdese por tales as encamiñadas a garantir a estabilidade xeral do edificio, a súa impermeabilidade, estanquidade, illamento e mantemento do seu envolvente.
- b) A adecuación das condicións de habitabilidade. Terán esta consideración as obras de actuación sobre os elementos privativos dunha vivenda ou dun local para mellorar as condicións de habitabilidade ou de adecuación e funcionalidade de acordo co uso a que se destine.
- c) No caso dos edificios catalogados, a adecuación ás condicións orixinais que deron lugar á súa catalogación.
- d) A mellora ou nova implantación de instalacións nas condicións que esixa a lexislación específica, en especial a instalación ou adecuación de ascensores á normativa vixente
- e) A eliminación de infravivenda, entendéndose por tal a que non cumpra as condicións de habitabilidade establecidas no plan vixente ou nas ordenanzas correspondentes.



f) Evitar a perda das construcións tradicionais, favorecendo o uso e desfrute do medio rural cumprindo co establecido na lexislación urbanística.

3.- Os prazos para o cumprimento do deber de rehabilitar así como as consecuencias do incumprimento deste estarán determinados de acordo co establecido no título VI da LOUGA.

## **CAPÍTULO 2**

Réxime das ordes de rehabilitación

### **Artigo 42.- Ordes de rehabilitación**

1.- As ordes de execución de obras de rehabilitación terán por obxecto aqueles inmobles e obras a que se refire o artigo 41.2 desta ordenanza.

2.- As ordes de rehabilitación de inmobles en solo rústico e de núcleo rural axustaranse ao disposto na LOUGA.

3.- As ordes de rehabilitación adaptaranse ás condicións físicas concorrentes no inmovible, e poderase exceptuar por razóns técnicas ou de catalogación do edificio debidamente xustificadas o cumprimento dalgunhas das condicións esixidas pola normativa de habitabilidade en vigor. As resolucións que ordenen a rehabilitación incluírán tamén as obras de conservación e reparación que sexan consecuencia do deber de conservación do propietario.

4.- Elimínase ao refundir o punto 3 e 4 no 3

5.- En ningún caso poderá alegarse que o ordenado excede do deber de rehabilitación se se acordase o outorgamento das subvencións para a rehabilitación do inmovible que, como mínimo, sufraguen a diferenza entre o límite do deber do propietario e o custo das obras. Tampouco poderá alegarse o dito exceso en caso de que exista un compromiso suficiente de persoas ou institucións privadas para financiar a obra, cando menos ata a citada diferenza, ou que complementa ata tal límite as subvencións públicas.

### **Artigo 43.- Órgano competente**

Correspóndelle ao Alcalde ou por delegación deste ao concelleiro competente na materia ordenar a rehabilitación de inmobles, logo dos informes técnicos e económicos que estime oportunos e unha vez transcorridos os prazos fixados polo planeamento xeral ou de desenvolvemento para o cumprimento do deber de rehabilitar, sen prexuízo da competencia que para ditar as devanditas ordes ten atribuída a Comunidade Autónoma de Galicia respecto de edificios ou construcións catalogados ou declarados de interese histórico-artístico.

### **Artigo 44.- Inspección, iniciación e informes**

1.- A inspección e iniciación do expediente efectuaranse nos termos establecidos nos artigos 11 e 12 desta ordenanza.

2.- Os informes emitidos polos servizos técnicos conterán, ademais dos elementos detallados no artigo 13 desta ordenanza, a descrición pormenorizada das obras precisas para a rehabilitación do inmovible.

### **Artigo 45.- Resolución**

1.- Salvo que existise perigo na demora, á vista dos informes técnicos e xurídicos, e con carácter previo á proposta de resolución, daráselle trámite de audiencia ao interesado.

2.- Cumprido, de ser o caso, este trámite, o órgano competente ordenaralle ao propietario a realización das actuacións precisas para rehabilitalo inmovible nos termos e no prazo establecidos polo informe técnico emitido, comunicándolle aos afectados.

3.- Se estivese iniciado un expediente de ruína, soamente poderá ordenarse a rehabilitación se se outorgasen subvencións para a rehabilitación do inmovible; en caso contrario, quedará suspendido o expediente ata a resolución do de ruína, que resolverá o que proceda de acordo co disposto no título III desta ordenanza.

### **Artigo 46.- Das subvencións**

As ordes de rehabilitación poderán dar lugar á concesión de subvencións nos supostos en que proceda, especialmente nos edificios incluídos nos catálogos do PXOU e do PEPRI que se atopen en situación legal de ruína.

Cando se trate de subvencións en solo rústico e zona rural haberá que atermos ao sinalado na LOUGA.

### **Artigo 47.- Cumprimento das ordes de rehabilitación**

1.- As ordes de rehabilitación cumpriranse nos seus propios termos.

2.- Con carácter previo ao comezo das obras deberá achegarse, cando así se esixise, o proxecto técnico suscrito por un titulado legalmente competente para iso, e a folla de encarga ou documento análogo, visado

polo colexio correspondente, no que consten a localización do inmovible, as obras a facer e a identidade da dirección facultativa.

3.- Se a obra de rehabilitación é equiparable ás de reestruturación xeral reguladas na normativa de aplicación, concluídas as obras deberá pedirse unha nova licenza de primeira ocupación do inmovible.

#### **Artigo 48.- Incumprimento das ordes de rehabilitación**

O incumprimento das ordes de rehabilitación poderá levar emparellada a execución subsidiaria total ou parcial nos termos da sección cuarta do título precedente, con cargo á propiedade.

#### **Artigo 49.- Convenios para rehabilitación**

Para a rehabilitación dos inmobles poderán formalizarse convenios cos propietarios e moradores que ostenten título xurídico suficiente cando fose útil ou preciso para:

- 1.- A determinación, de ser o caso, da contía das subvencións.
- 2.- A colaboración no realoxamento provisional de moradores mentres duren as obras.
- 3.- A colaboración no realoxamento definitivo de moradores en caso de que a rehabilitación supoña unha redución do número de vivendas do inmovible.
- 4.- A participación de entidades públicas ou privadas para os efectos de subvencións ou axuda técnica.

### **TÍTULO III**

Da ruína

#### **CAPÍTULO 1**

Dos supostos de ruína

#### **SECCIÓN PRIMEIRA**

Aspectos xerais

#### **Artigo 50.- Dos edificios ruinosos**

De acordo coa lexislación urbanística aplicable, declararase a ruína dos inmobles nos seguintes supostos:

1.- Ruína económica.- Cando o custo das obras de reparación precisas para devolver o edificio ás condicións preexistentes de seguridade e salubridade sexa superior ao 50 por 100 do valor actual do edificio ou das plantas existentes, excluído o valor do solo.

2.- Ruína técnica.- Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.

3.- Ruína urbanística.- Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por atoparse o edificio en situación de fóra de ordenación.

#### **Artigo 51.- Deficiencias técnicas**

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

2.- No caso de existir varias edificacións nunha unidade predial, de conformidade co establecido no artigo 34 do RDUG, a situación de ruína poderá afectar a todas ou a algunha delas, sempre e cando exista independencia estrutural e funcional entre estas, así como autonomía de demolición.

#### **Artigo 52.- Extinción do deber de conservación**

Sen prexuízo das obras ou medidas de seguridade en tanto sexan precisas, o deber de conservación cesa coa declaración do edificio en estado de ruína, salvo que se ordene a súa rehabilitación de conformidade co establecido no título II desta ordenanza.

#### **Artigo 53.- Demolición de edificios ruinosos**

A propiedade dun edificio declarado en ruína conforme ao previsto nesta ordenanza, antes de iniciar, de ser o caso, as obras de demolición, deberá obter a oportuna licenza municipal nos termos que sinala a normativa urbanística.

## SECCIÓN SEGUNDA

Ruína económica

### Artigo 54.- Obras de reparación e rehabilitación conexas

1.- Enténdense por obras de reparación, exclusivamente, aquelas que repoñen o edificio ás condicións preexistentes de seguridade e salubridade.

2.- Enténdense por obras de rehabilitación conexas as que, estando comprendidas entre as do número 2 do artigo 41 desta ordenanza, é imprescindible acometer como consecuencia da realización das obras de reparación ás que se refire o número anterior.

### Artigo 55.- Custos das obras de reparación e rehabilitación conexas

Os custos de reparación determinaranse tomando como base os prezos da base de datos da construción de Galicia, publicadas polo Instituto Tecnolóxico de Galicia vixente. Para as partidas non definidas determinaranse os rendementos por asimilación a outras partidas.

### Artigo 56.- Determinación da concorrencia das causa de ruína económica.

Para os efectos de determinar se o custo das obras de reparación supera o 50 por 100 do valor da construción, estarase ao disposto na normativa de valoración vixente.

### Artigo 57.- sen contido

## SECCIÓN TERCEIRA

Ruína técnica

### Artigo 58.- Esgotamento xeneralizado dos elementos estruturais

1.- Enténdese por esgotamento a perda das condicións de elasticidade e resistencia dos elementos estruturais ata o punto de poñer en risco a seguridade do edificio, tal e como o define o artigo 39.2 do PEPRI, sendo de aplicación para todos os edificios incluídos ou non no ámbito do PEPRI.

2.- Considérase que un edificio presenta un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais cando aqueles non admiten consolidación ou reforzo e sexa preciso substituír ou reconstruír os ditos elementos nunha extensión superior a un terzo da totalidade destes repartidos por todo o edificio.

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

En todo caso, entenderanse elementos estruturais fundamentais:

- Cimentación en muros [en metros lineais (ml)]
- Cimentación de pé dereito ou soporte [en unidades (u)]
- Muros de carga e outros con función estrutural [en metros cadrados (m<sup>2</sup>)]
- Soportes ou pés dereitos (ml)
- Carreiras ou vigas (ml)
- Forxados de piso (m<sup>2</sup>)
- Escaleira (m<sup>2</sup>)
- Cuberta (m<sup>2</sup>)

3.- Para a obtención do límite establecido no número anterior seguirase o seguinte procedemento:

a) Establecerase unha relación pormenorizada dos elementos, que se cuantificará nas unidades métricas en cada caso indicadas, calculándose a súa proporcionalidade en relación co conxunto dos elementos en forma de tantos por cento.

b) Así mesmo, de xeito porcentual fixarase para cada un dos elementos a proporción que debe ser construída.

c) Estas porcentaxes, multiplicadas polas obtidas na alínea a) deste número, e sumadas, darán a contía dos danos respecto á totalidade do inmovible.

## SECCIÓN CUARTA

Ruína urbanística

### Artigo 59.- Requisitos

1.- Que exista desconformidade co planeamento, é dicir, que se atope fóra de ordenación atendendo ao planeamento urbanístico vixente.

2.- Que o edificio precise ser reparado, por existir algún dano físico na construción.

3.- Que as obras precisas para erradicar o dano excedan das autorizables a teor do disposto na LOUGA.

#### **Artigo 60.- Obras non autorizables**

1.- A situación de fóra de ordenación dun edificio non implica automaticamente a declaración de ruína deste, para isto, o edificio, ademais, debe estar afectado por danos a reparación dos cales requira a execución de obras non autorizables.

2.- Son obras non autorizables por atoparse a construción en situación de fóra de ordenación aquelas que non estivesen permitidas polas normas urbanísticas do Plan xeral de ordenación urbana de Lugo, dentro do marco da LOUGA.

#### **SECCIÓN QUINTA**

Ruína de edificios declarados, catalogados e inventariados

#### **Artigo 61.- Bens incluídos e especialidades do procedemento**

1.- Aplicaráselles o disposto nesta sección aos bens inmobles a clasificación dos cales se contén no artigo 24 da LPCG.

2.- Os expedientes de ruína de bens inmobles comprendidos na alínea anterior tramitaranse de acordo co previsto na LOUGA, PEPRI, LPCG e LPHE.

Cando se trate de bens afectados por un expediente de declaración de ben de interese cultural, no caso de que sexan de titularidade estatal haberá que aterse ao disposto no artigo 24 da LPHE, e no caso de que sexan bens integrantes do patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia, haberá que aterse ao establecido no artigo 41 da LPCG.

Non poderá procederse á demolición de Bens de Interese Cultural sen autorización do correspondente órgano da Administración xeral do Estado ou da Consellería da Comunidade Autónoma competente na materia. A dita autorización tamén será precisa para calquera intervención nun ben inmueble catalogado e no seu contorno, así como nos inventariados, segundo a clasificación contida na LPCG.

#### **CAPÍTULO 2**

Procedemento

#### **SECCIÓN PRIMEIRA**

Do expediente contradictorio de ruína

#### **Artigo 62.- Órgano competente**

Sen prexuízo do disposto na sección segunda deste capítulo para a ruína inminente, correspóndelle ao Alcalde Presidente, ou por delegación deste ao concelleiro competente na materia, a declaración do estado ruinoso das edificacións, que se efectuarán de conformidade co disposto nesta ordenanza e na lexislación urbanística aplicable.

Correspóndelle ao Servizo de Urbanismo do Concello de Lugo a tramitación dos expedientes de ruína.

#### **Artigo 63.- Iniciación**

1.- O procedemento para a declaración de ruína iniciarase de oficio ou a instancia de parte interesada.

2.- Cando o procedemento se inicie a instancia de interesado propietario xuntaránselle á solicitude de declaración de ruína os seguintes documentos:

- a) Datos de identificación do inmueble.
- b) Certificación do Rexistro da Propiedade da titularidade e cargas deste.
- c) Relación de moradores e titulares de dereitos, susceptibles de inscrición, sobre o inmueble, se existisen.
- d) Informe expedido por facultativo competente no que se xustifique a causa de instar a declaración de ruína, o estado físico do inmueble e se acredite, así mesmo, se no momento da petición o edificio reúne, ao seu xuízo, condicións de seguridade e habitabilidade suficientes que lles permitan aos seus ocupantes a permanencia nel ata que se adopte o acordo que proceda.
- e) Memoria con descrición e sinalización das medidas de seguridade (sendo válidas as incorporadas no estudo básico do proxecto) que, en razón dos danos descritos, se adoptaran no edificio ou, de ser o caso, os motivos da súa non adopción.
- f) Copia do documento da autoliquidación da Taxa pola tramitación do expediente que, de ser o caso, estableza a ordenanza fiscal reguladora.
- g) Fotografías a cor, dunha antigüidade non superior a 15 días, das fachadas, do teito, así como das partes do inmueble afectadas polas deterioracións que motiven a solicitude de declaración de ruína.

3.- Cando se inicie a instancia de interesado non-propietario xuntarse como documentación a sinalada na alínea anterior, excepto a relativa á acreditación da titularidade.

4.- O Alcalde Presidente ou, por delegación deste, o concelleiro competente na materia, poderá dispoñer a iniciación de oficio do expediente contradictorio de ruína nos supostos sinalados no número 2 do artigo 11 desta ordenanza cando, logo do informe técnico, se aprecie que o edificio puidese atoparse nun dos supostos de ruína. En tal caso, abrírase un período de información previa no que se lle requirirá ao propietario que achegue a relación de moradores, e poderáselle, igualmente, ordenar á persoa propietaria as medidas de seguridade precisas.

#### **Artigo 64.- Informes**

1.- Os servizos técnicos, tras a visita de inspección, emitirán un informe no que se determinará se o estado do edificio permite tramitar o expediente de forma contradictoria ou procede a declaración de ruína inminente total ou parcial e, de ser o caso, o desaloxamento. O dito informe fará constar igualmente se a construción se atopa afectada por expediente de declaración como ben de interese cultural. En calquera caso, o Alcalde Presidente ou, por delegación deste, o concelleiro competente na materia, ordenará a adopción das medidas de seguridade que procedan.

2.- A inspección poderá repetirse cantas veces se estime preciso durante a tramitación do expediente ou ata que conste a total reparación ou demolición do inmovible.

3.- Os edificios catalogados ou protexidos requiriran a emisión dos ditames recollidos na súa lexislación específica.

#### **Artigo 65.- Medidas de seguridade**

O propietario deberá adoptar, baixo dirección facultativa, as medidas de seguridade que ordene o Alcalde Presidente ou, por delegación deste, o concelleiro competente na materia, para evitar calquera dano ou perda a persoas ou bens, así como a deterioración incontrolada do inmovible ata que conste a súa total reparación ou demolición.

#### **Artigo 66.- Alegacións**

1.- Emitido o informe sinalado no artigo 64 e ordenadas, de ser o caso, as medidas de seguridade, comprobarase a relación de ocupantes. Así mesmo, daráselles audiencia aos propietarios se non fosen os promotores do expediente, aos moradores e aos titulares de calquera dereito real inscrito no Rexistro da Propiedade para que, nun prazo de quince días prorrogables pola metade do concedido, efectúen as alegacións e presenten os documentos e xustificantes que estimen pertinentes.

2.- Así mesmo, daráselles coñecemento aos interesados do seu dereito a presentar informe contradictorio do facultativo competente que designen acerca do estado do predio, coa advertencia de que, transcorridos os prazos concedidos, continuará a tramitación do expediente ata a súa definitiva resolución.

3.- Nos expedientes de ruína sobre inmovibles afectados por un expediente de declaración como ben de interese cultural, comunicárselle á Administración competente, estatal ou autonómica, a iniciación do expediente, así como das obras ordenadas polo Alcalde Presidente, ou por delegación deste o concelleiro competente na materia, e/ou medidas de seguridade adoptadas polos propietarios, para os efectos de que se presenten como interesados de acordo co establecido na lexislación de patrimonio (artigo 24 da LPHE, e artigo 41.1 da LPCC).

#### **Artigo 67.- Ditame**

**1.- Transcorrido o prazo concedido, e formuladas, de ser o caso, alegacións, os servizos técnicos, tras a inspección do inmovible, emitirán un ditame pericial, que constará das seguintes partes:**

- a) Descrición do edificio.
- b) Descrición do sistema construtivo e estrutural con relación cuantitativa dos seus elementos estruturais.
- c) Descrición dos danos que presenta o edificio e das súas posibles causas.
- d) Valoración do edificio de acordo co establecido nesta ordenanza.
- e) Relación e valoración das obras de reparación e, de ser o caso, rehabilitación conexas que precise o edificio, formulada de acordo co establecido nesta ordenanza.
- f) Referencia ás circunstancias urbanísticas do edificio e ao seu nivel de protección.
- g) Conclusión e proposta.

2.- A propiedade do inmovible e os seus ocupantes deberán facilitarlles aos servizos municipais o acceso a este e, en xeral, adoptar as medidas precisas para permitirlles a aqueles a emisión do ditame referido no número precedente.

3.- No caso de que o expediente se tramite a instancia de parte, os prazos para a emisión de ditame polos servizos municipais e para a resolución do expediente quedarán suspendidos polo tempo que medie entre o requirimento efectuado para que se facilite o acceso ao inmovible e o efectivo recoñecemento deste polos técnicos municipais, sen prexuízo de que o órgano competente para resolver o procedemento solicite a pertinente autorización xudicial de entrada nas diferentes dependencias do inmovible, se o propietario ou os moradores e titulares de dereitos reais e persoais inscritos no Rexistro da Propiedade denegasen o seu consentimento ou non respondesen dentro do prazo que para estes efectos se lles dese.

#### **Artigo 68.- Trámite de audiencia**

Emitido o ditame pericial, daráselles o trámite de audiencia, ao que fai referencia o artigo 84 da Lei 30/92, aos interesados no expediente.

#### **Artigo 69.- Proposta de resolución**

1.- Concluído o expediente, os servizos municipais competentes elevarán unha proposta con todo o actuado ao órgano que teña atribuída a competencia para a resolución definitiva.

2.- A proposta deberá redactarse no prazo de dez días dende que se incorporou ao expediente o informe técnico municipal.

#### **Artigo 70.- Resolución**

1.- O Concello resolverá conforme a algún dos seguintes pronunciamentos:

a) Declarar o inmovible en estado de ruína, ordenando a súa demolición. Se existise perigo na demora, o Alcalde Presidente ou, por delegación deste, o concelleiro competente na materia acordará o procedente respecto ao desaloxamento dos ocupantes.

b) Declarar en estado de ruína parte do inmovible, cando esa parte teña independencia construtiva do resto, e ordenar, así mesmo, a súa demolición.

c) Declarar que non hai situación de ruína, ordenando as medidas pertinentes destinadas a manter a seguridade, salubridade e ornato do inmovible de que se trate e determinando, en función do ditame pericial emitido polos Servizos Técnicos Municipais, as obras de reparación e rehabilitación conexas que debe facer o propietario nos termos desta ordenanza.

d) Se o edificio goza dalgún grao de protección, declararase a ruína do inmovible e ordenarase o que proceda nos termos establecidos na correspondente normativa de aplicación, sen prexuízo do disposto no título II desta ordenanza sobre rehabilitación de inmovibles, e con observancia, en todo caso, do establecido pola LPHE, para os bens integrantes do Patrimonio Histórico Español, e pola LPCG para os que formen parte do Patrimonio Histórico da Comunidade Galega.

2.- Se se acordase a demolición da edificación, fixarase o prazo no que teñan que iniciarse as obras, logo da petición de licenza. Se transcorrido ese prazo no estivese iniciada a demolición, procederase á súa execución forzosa nos termos previstos na sección cuarta do capítulo segundo do título I desta ordenanza, salvo que concorrese causa legal xustificativa do incumprimento, caso no que o prazo de execución anterior comezará a contarse dende a súa desaparición.

#### **Artigo 71.- Notificación**

1.- A resolución do expediente notificaráselles a todos os que forman parte deste e aos moradores e titulares de dereitos reais e persoais inscritos no Rexistro da Propiedade, aínda que non se constituísen en parte naquel.

2.- Cando se acorde a execución de obras, fixarase na notificación o termo no que estas deban levarse a cabo.

#### **Artigo 72.- Prazo para resolver e efectos do silencio**

1.- Nos expedientes contraditorios de ruína iniciados a instancia de interesado, non poderá exceder de seis meses o tempo que transcorra desde que se inicie o procedemento de ruína ata que se notifique a declaración pertinente.

2.- Nos iniciados a instancia de parte, o cómputo do prazo de tramitación considerarase iniciado na data de entrada da documentación completa no Rexistro Xeral do Concello de Lugo.

3.- Se dentro do prazo sinalado para resolver non se notificara a resolución, entenderase desestimada a solicitude, que se poderá facer valer, de acordo co establecido no artigo 43 da Lei 30/92.

**Artigo 73.- Responsabilidades**

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

**SECCIÓN SEGUNDA**

Réxime da ruína inminente

**Artigo 74.- Da ruína inminente**

1.- Cando como consecuencia de comprobacións feitas polos servizos da Administración, de oficio ou en virtude de denuncia de particulares ou como consecuencia dun escrito de iniciación do expediente de ruína, se considere que a situación dun inmovible ou construción ofrece tal deterioración que é urxente a súa demolición e existe perigo para as persoas ou bens na demora que supón a tramitación do expediente, o Alcalde acordará o desaloxamento dos ocupantes e adoptará as medidas referidas á seguridade da construción.

2.- Para tal efecto, recibida a instancia na que se solicita a declaración de ruína ou a denuncia de calquera persoa, disporase con carácter de urxencia unha visita de inspección, e terán que emitir informe os técnicos municipais. O informe versará sobre as condicións de seguridade e habitabilidade do inmovible e risco de danos a terceiros, e proporá, se é o caso, a adopción de medidas excepcionais de protección, tales como apeos ou espeques, que deban aplicarse con carácter inmediato.

**Artigo 75.- Órgano competente**

Correspóndelle a declaración de ruína inminente ao Alcalde Presidente, que logo do informe técnico municipal, baixo a súa responsabilidade e por motivos de seguridade, disporá o necesario respecto á habitabilidade do inmovible, desaloxamento dos seus ocupantes e demolición deste.

Nos expedientes que afecten aos bens declarados de interese cultural (BIC) e nos núcleos históricos actuarase de acordo co disposto no artigo 24 da LPHE, se se tratase dunha construción afectada por un expediente de declaración como ben de interese cultural de titularidade estatal, e do artigo 41 da LPCG, cando se trate de bens integrantes do patrimonio da Comunidade Autónoma.

**Artigo 76.- Obxecto da ruína inminente**

A declaración de ruína inminente poderá afectar á totalidade da construción ou a parte dela, e ordenará a súa demolición total o parcial.

**Artigo 77.- Procedemento**

1.- Dada a urxencia e perigosidade da situación de ruína inminente, prescindirase do trámite de audiencia e, de acordo co sinalado no artigo 78 desta ordenanza, o Alcalde adoptará a resolución que proceda no prazo de vinte e catro horas dende a recepción dos informes.

2.- Rematado o expediente, manterase a vixilancia nos mesmos termos que durante a súa tramitación, ata o total desaloxamento do inmovible.

**Artigo 78.- Resolución**

1.- O Alcalde adoptará a resolución que proceda no prazo de vintecatro horas dende a recepción dos informes.

2.- Se o ditame técnico expresase a posibilidade de continuar ocupándose o inmovible, logo da adopción, se procedese, de medidas de apeo ou aseguranza mediante espeques, proseguirase o expediente polos trámites normais.

No obstante, faranse as visitas de inspección que sexan precisas e, cando menos, as que se indicasen no informe técnico, por se variasen as circunstancias apreciadas ao emitilo ou aparecesen outras novas que aconsellasen unha decisión distinta.

**Artigo 79.- Cumprimento da orde**

1.- A demolición da construción correspóndelle ao seu propietario. Salvo que existisen ocupantes afectados, a demolición deberá iniciarse no prazo máximo de cinco días, e deberáselle comunicar á Administración a identidade da dirección facultativa responsable no prazo de corenta e oito horas.

Se existise oposición ao desaloxamento, solicitarase o correspondente mandado xudicial para a entrada no inmovible. Neste caso, unha vez determinadas pola autoridade xudicial a data ou datas para levar a cabo o

desaloxamento, citarase ao propietario para que inicie a demolición do edificio na dita data inmediatamente despois de efectuado o desaloxamento, e procederase á execución subsidiaria se o propietario non o fixese nese momento .

2.- No suposto de que a construción se atopase ocupada por persoas, o mesmo decreto que declare a ruína inminente ordenará o seu inmediato desaloxamento, así como o dos mobles e os ocupantes cando isto fose posible. Comunicaráselle á propiedade do inmovible o desaloxamento ordenado, poñendo de manifesto na notificación deste que se tomará como data de inicio do cómputo do prazo para a súa demolición a data do citado desaloxamento.

3.- Se o desaloxamento citado no número precedente se fixese de xeito voluntario, os Servizos Sociais do Concello de Lugo colaborarán de cara a facilitar o aloxamento provisional aos ocupantes do predio que o necesitasen durante un tempo que non poderá exceder de oito días (8).

#### **Artigo 80.- Execución subsidiaria**

Salvo no caso establecido no parágrafo segundo do número 2 do artigo 78, no suposto de que a propiedade do predio non iniciase as obras de demolición desta no prazo ordenado, procederase, tras o desaloxamento, de ser o caso, á súa demolición en execución subsidiaria acordada polo Alcalde Presidente ou por delegación deste o concelleiro competente na materia, na forma prevista no artigo 23 desta ordenanza.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAIS**

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMEIRA**

A Ordenanza fiscal reguladora da taxa por servizos urbanísticos establecerá a contía das taxas pola tramitación de expedientes derivados desta ordenanza.

A Ordenanza fiscal reguladora do imposto sobre construcións, instalacións e obras fixará as bonificacións nos supostos previstos nesta ordenanza, dentro do marco normativo das facendas locais.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIAS**

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA**

Os expedientes en tramitación iniciados con anterioridade á entrada en vigor desta ordenanza conservarán os trámites levados a cabo, pero os subsecuentes efectuaranse de acordo con ela.

No obstante, naqueles expedientes contraditorios de ruína por causas económicas que estivesen en tramitación no momento da entrada en vigor desta ordenanza, se xa estivesen formulados polos interesados ou pola Administración a valoración das obras de reparación e a determinación do valor do edificio, as subsecuentes valoracións, así como a resolución final do expediente, seguirase o criterio valorativo da ordenanza precedente.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA**

Os preceptos do capítulo 3 do título I, relativos á inspección técnica de edificios, aplicaráselles aos edificios en función da súa data de construción e do seu nivel de protección, e deberán someterse á primeira inspección nas seguintes datas:

a) Os edificios incluídos entre os bens catalogados e declarados e inventariados segundo o artigo 24 da LPCG en relación coa disposición adicional 2ª da referida lei durante o ano 2004, ampliable ao 2005.

b) Os edificios do centro histórico incluídos no PEPRI e que non se atopen comprendidos entre os anteriores, durante os anos 2005 e 2006.

a) Os edificios anteriores a 1951 non incluídos no ámbito PEPRI, durante o ano 2009-2010

b) Os edificios construídos entre 1952 e 1965 non incluídos no ámbito PEPRI, durante o ano 2011.

c) Os edificios construídos entre 1966 e 1972 que non estean suxeitos a ningún tipo de protección por estaren incluídos nas categorías de bens declarados de interese cultural, catalogados e inventariados, conforme á normativa vixente, durante o ano 2012.

d) Respecto dos edificios que non estean suxeitos a ningún tipo de protección por estaren incluídos nas categorías de bens declarados de interese cultural, catalogados e inventariados e construídos no ano 1973 e seguintes, faranse as inspeccións segundo os prazos fixados no artigo 32 desta ordenanza, é dicir, no ano no que se cumpran 40 dende a súa construción ou obra de rehabilitación.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA**

Os propietarios con inmovibles sitios no ámbito PEPRI, respecto dos cales se levou a cabo a inspección no ano 2005, deberán levar a cabo a segunda inspección no ano 2015.



#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA**

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

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

#### **DISPOSICIÓN FINAIS**

##### **DISPOSICIÓN FINAL PRIMEIRA. CENSO DE EDIFICIOS.**

O censo de edificios do concello, para os efectos de coñecer a súa antigüidade, expúxose no Taboleiro de Edictos do 1 de abril ao 31 de maio do ano 2009, en cumprimento do Decreto de Alcaldía do 13 de marzo de 2009.

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

##### **DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.- CONVENIOS DE COLABORACIÓN.**

Ademais dos convenios que se poidan formalizar ao abeiro do disposto no artigo 39.4 desta ordenanza e nos que se concretará a posible colaboración dos colexios profesionais nos procedementos de execución subsidiaria nos supostos de incumprimento polos propietarios da obriga de realizar a ITE, o Concello poderá celebrar outros, con eses mesmos colexios ou coas organizacións e asociacións profesionais do sector interesadas, nos que se establezan mecanismos de coordinación e de intercambio de información útil e se prevea a organización de xornadas técnicas e de difusión da ordenanza, cursos de formación e especialización para profesionais, campañas divulgativas entre a poboación e demais medidas tendentes a facilitar o cumprimento das obrigas derivadas da súa aplicación.

##### **DISPOSICIÓN FINAL TERCEIRA**

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

##### **DISPOSICIÓN FINAL CUARTA**

Esta ordenanza consta de oitenta artigos, tres disposicións adicionais, catro disposicións transitorias, catro finais e, de conformidade co establecido no artigo 70 da Lei reguladora de bases de réxime local, esta ordenanza entrará e entrará en vigor o día seguinte da súa publicación no BOP, rexendo en tanto non se acorde a súa modificación ou derrogación.”

**ANEXO I****OBJECTO DO INFORME**

Redáctase este INFORME TÉCNICO referente ao inmoble sito na rúa/lugar ----- do concello de LUGO, provincia de LUGO, con relación ao estado xeral de conservación do edificio, facendo especial referencia aos elementos vinculados directamente a súa estabilidade, a súa consolidación estrutural, á estanquidade e en xeral a todos aqueles aspectos relacionados coa seguridade da construción e das persoas, tales como a estrutura, a cimentación, as fachadas exteriores, interiores e medianeiras, as cubertas, azoteas, beirís, marquesiñas, antenas e demais elementos susceptibles de desprendemento, así como as redes de saneamento e distribución de auga, gas e enerxía eléctrica en baixa tensión.

Especifícanse, cando así proceda, os danos e deficiencias de conservación apreciados no edificio inspeccionado e as probas máis exhaustivas que poidan ser precisas para indagar as súas causas e poder determinar e avaliar as obras, así como as demais medidas precisas para manter ou repoñer os elementos nunhas condicións de conservación esixibles.

Este informe de inspección técnica de edificios (ITE) se lle encarga ao seu redactor polo seguinte motivo:  
En cumprimento da ordenanza municipal do Concello.

**DATOS BÁSICOS****DATOS DA CONSTRUCIÓN**

SITUACIÓN:

LOCALIDADE

TIPOLOXÍA DA EDIFICACIÓN

USO PRINCIPAL DO EDIFICIO

RÉXIME DE PROPIEDAD

DATA DE CONSTRUCIÓN

SEGUNDO:

REFERENCIA CATASTRAL

**DATOS DA PROPIEDAD**

PERSONA PROPIETARIA

NIF - CIF

DOMICILIO

LOCALIDADE

TELÉFONO

CORREO ELECTRÓNICO

REPRESENTANTE:

NIF-CIF

EN CALIDADE DE

DOMICILIO

LOCALIDADE

TELÉFONO

CORREO ELECTRÓNICO

**DATOS DO INSPECTOR**

NIF-CIF

PROFESIÓN

SOCIEDADE PROFESIONAL

COLEXIO PROFESIONAL

NÚMERO DE COLEXIADO

DIRECCIÓN

LOCALIDADE

TELÉFONO

CORREO ELECTRÓNICO

**DESCRIPCIÓN DO EDIFICIO**

Este edificio non comparte elementos comúns con edificacións contiguas.

**DESCRIPCIÓN DAS CIMENTACIÓNS:**

Os elementos que constitúen as CIMENTACIÓNS deste edificio son:

**ESTADO DAS CIMENTACIÓNS**

Do recoñecemento e inspección visual efectuada sobre os elementos das CIMENTACIÓNS do edificio, así como do contorno de influencia das ditas CIMENTACIÓNS, dedúcese que NON se observan deficiencias aparentes, salvo danos ou vicios ocultos que non se manifestaran no exterior.

Conclúese que o estado CIMENTACIÓNS é:

**DESCRIPCIÓN DAS ESTRUTURAS:**

Os elementos que constitúen as ESTRUTURAS deste edificio son:

**ESTADO DAS ESTRUTURAS**

Do recoñecemento e inspección visual efectuada sobre os elementos das ESTRUTURAS do edificio, así como do contorno de influencia das ditas ESTRUTURAS, dedúcese que NON se observan deficiencias aparentes, salvo danos ou vicios ocultos que non se manifestaran no exterior.

Conclúese que o estado das ESTRUTURAS é:

**DESCRIPCIÓN DAS FACHADAS:**

Os elementos que constitúen as FACHADAS deste edificio son:

**ESTADO DAS FACHADAS**

Do recoñecemento e inspección visual efectuada sobre os elementos das FACHADAS do edificio, así como do entorno de influencia das ditas FACHADAS, dedúcese que NON se observan deficiencias aparentes, salvo danos ou vicios ocultos que non se manifestaran no exterior.

Conclúese que o estado das FACHADAS é:

**DESCRIPCIÓN DAS CUBERTAS E AZOTEAS:**

Os elementos que constitúen as CUBERTAS E AZOTEAS deste edificio son:

**ESTADO DAS CUBERTAS E AZOTEAS**

Do recoñecemento e inspección visual efectuada sobre os elementos das CUBERTAS E AZOTEAS do edificio, así como do entorno de influencia das ditas CUBERTAS E AZOTEAS, dedúcese que NON se observan deficiencias aparentes, salvo danos ou vicios ocultos que non se manifestaran no exterior.

Conclúese que o estado das CUBERTAS E AZOTEAS é:

**DESCRIPCIÓN DAS INSTALACIÓNS:**

Os elementos que constitúen as INSTALACIÓNS deste edificio son:

**ESTADO DAS INSTALACIÓNS**

Do recoñecemento e inspección visual efectuada sobre os elementos das INSTALACIÓNS do edificio, así como do entorno de influencia das ditas INSTALACIÓNS, dedúcese que NON se observan deficiencias aparentes, salvo danos ou vicios ocultos que non se manifestaran no exterior.

Conclúese que o estado das INSTALACIÓNS é:

**RESUMO DA INSPECCIÓN**

RESUMO DE VALORACIÓNS	
Grupo	Valoración Inspector
CIMENTACIÓNS	
ESTRUTURAS	
FACHADAS	
CUBERTAS E AZOTEAS	
INSTALACIÓNS	

**VALORACIÓN FINAL DO INSPECTOR**

Lugo, de do 201-

Asinado:  
O/A técnico/a inspector/

Profesión:

**Dilixencia de custodia**

## ANEXO II

## FICHA TÉCNICA DA EDIFICACIÓN



## FICHA TÉCNICA DE EDIFICACIÓN

DATOS IDENTIFICATIVOS			
ENDEREZO:			
DISTRITO:			
BARRIO:			
INSPECTOR / INSPECTORA:			
DATOS DE PROPIEDAD			
NOME:		DNI:	
ENDEREZO			
POBOACIÓN			
PROVINCIA		Código postal	
TELÉFONO			
CORREO ELECTRÓNICO			
NOME PARA OS EFECTOS DE NOTIFICACIÓNS		DNI	
ENDEREZO			
POBOACIÓN			
PROVINCIA		Código postal	
TELÉFONO			
CORREO ELECTRÓNICO			
DATOS REXISTRAS E CATASTRAIS			
REXISTRO DE PROPIEDAD		TERREO Nº	
INSCRIPCIÓN	TOMO	FOLIO	LIBRO
Nº REFERENCIA CATASTRAL			
DATOS URBANÍSTICOS			
PLANEAMENTO VIXENTE:		CLASIFICACIÓN:	ORDENANZA:
CATALOGACIÓN:	NIVEL :	BIC:	
TIPOLOXÍA:			
ALTURA DA EDIFICACIÓN (m): SOBRESANTE BAIXO RASANTE			
SUPERFICIE DA PARCELA (m <sup>2</sup> ):		SUPERFICIE EN PLANTA (m <sup>2</sup> ):	
DATOS DA EDIFICACIÓN			
Nº PLANTAS SOBRESANTE		USO PRINCIPAL	
Nº PLANTAS BAIXO RASANTE		USO PRINCIPAL	
Nº VIVENDAS		Nº VIVENDAS DESOCUPADAS	
Nº LOCAIS		Nº LOCAIS DESOCUPADOS	
Nº OFICINAS		Nº OFICINAS DESOCUPADOS	
Nº PRAZAS DE APARCADOIRO		Nº ROCHOS	
ACTUACIÓNS			
ANTIGÜIDADE DA EDIFICACIÓN		DATA DE CONSTRUCCIÓN	
DATA DE LICENZA		TÉCNICOS	
ACTUACIÓNS POSTERIORES		DATA DA LICENZA	
		TÉCNICOS	
		ALCANCE DA ACTUACIÓN	
AFECCIÓNS ADMINISTRATIVAS			
ORDES DE EXECUCIÓN		DATA	IMPORTE DE OBRAS
		ACTUACIÓNS	
EXPEDIENTES DE RUÍNA		DATA INICIO	DATA RUÍNA
		ACTUACIÓNS	
REXISTRO DE SOLARES		DATA DE INCLUSIÓN	

	CAUSA
LICENZAS DE OBRAS	DATA TIPO DE OBRAS
LICENZA DE OCUPACIÓN	DATA OBSERVACIONES
EXPEDIENTES DE INFRACCIÓN	DATA DE INICIO /DATA DE PECHE CAUSA
LICENZA DE ACTIVIDADE/APERTURA	DATA TIPO DE ACTIVIDADE

Lugo, 7 de xuño de 2012.- O TENENTE DE ALCALDE DELEGADO DA ÁREA DE URBANÍSMO, Luis Manuel Alvarez Martínez

R. 2535

### Anuncio

#### NOTIFICACIÓN EDICTAL DE PROPOSTAS DE RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTES SANCIONADORES

De conformidade co disposto nos artigos 59.5 e 61 da Lei 30/1992, de 26 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e de Procedemento Administrativo Común (BOE, de 27 de Novembro de 1992), fanse públicas as notificacións das propostas de resolución desestimatorias dos escritos de alegacións presentados aos expedientes sancionadores que se indican, instruídos por este Concello, ás persoas ou entidades denunciadas que a continuación se relacionan, xa que intentada a notificación no último enderezo coñecido, ésta non se puido practicar.

O órgano Instructor do Procedemento é a Unidade de Sancións da Delegación de Policía e órgano competente para a súa resolución o Excmo.Sr.Alcalde, de conformidade co disposto no art.71.4 da Lei de Seguridade Viaria.

Os correspondentes expedientes obran na Unidade de Sancións da Delegación de Policía., Rúa Río Neira, nº 27 baixo.- Lugo.

Alegacións a proposta de resolución: Os interesados poderán formular novas alegacións ante esta Unidade no prazo de **QUINCE DIAS NATURAIS**, si figuran no procedemento ou se hubesen tido en conta na resolución outros feitos ou alegacións e probas diferentes ás aducidas polo interesado (Art. 81.4 da Lei 18/2009, de 23 de novembro).

No caso de non formular alegacións no prazo concedido ó efecto, dictarase a correspondente resolución sancionadora.

O que se publica para coñecemento dos interesados.

Expediente	Matric.	Nif/Cif	Nome e Apelidos	Municipio	Data/Hora	Art/Lei	Puntos	Importe
2011-A-004164	4908GYB	33347012W	NUÑEZ FERNANDEZ GISELA SHEILA	BARALLA	27/10/11/09:15	91/CIR	0	200
2011-P-0001964	0377FFB	33536038Z	BASANTA REIMONDO M JOSE	LUGO	08/10/11/12:29	94/CIR	0	200
2011-P-0002062	3448HGC	63112824M	MARTINEZ GERMADE ALBERTO	MOAÑA	17/10/11/12:56	94/CIR	0	200
2012-O-000193	PO6985BT	33312490	VILARIN PICADO CESAR	LUGO	19/01/12/10:15	94/CIR	0	90

Lugo, a 08 de Xuño de 2012.- O ALCALDE, José Clemente López Orozco

R. 2536

### Anuncio

#### NOTIFICACIÓN EDICTAL DE RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTES SANCIONADORES

De conformidade co disposto nos artigos 59.5 y 61 da Lei 30/1992, de 26 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e de Procedemento Administrativo Común (BOE, de 27 de Novembro de 1992), faise pública notificación da resolución dos expedientes sancionadores que se indican, instruídos por este Concello, ás persoas ou entidades denunciadas que a continuación se relacionan, xa que intentada a notificación no último enderezo coñecido, ésta non se puido practicar.

Contra a resolución que se trata, pode interpor recurso de reposición ante o Ilmo SR. Alcalde, no prazo dun mes o recurso contencioso-administrativo perante o Xuzgado do contencioso-Administrativo Provincial, no prazo de dous meses.

Poderá utilizar calquer outro recurso que estime oportuno.

No suposto de recurrir en reposición, o recurso contencioso-Administrativo non se poderá interpor hasta que se resolverse expresamente o de reposición ou se produza a desestimación presunta do mesmo