



CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE O PROXECTO DA NOVA ORDENANZA DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DE INMOBLES

Co obxectivo de incrementar a participación da cidadanía nos procedementos de elaboración das normas, o artigo 133.1 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións públicas (BOE núm. 236, do 02/10/2015), establece que con carácter previo á elaboración dun proxecto ou anteprojecto de lei ou regulamento, deberá levarse a cabo unha consulta pública, a través do portal *web* da Administración competente na que se recollerá a opinión dos suxeitos e das organizacións máis representativas potencialmente afectados pola futura norma.

En cumprimento desta disposición, convoco unha **consulta pública** a través do portal *web* do Concello da Coruña con carácter previo á elaboración do proxecto da nova Ordenanza municipal de conservación e rehabilitación de inmobles, acerca dos seguintes extremos:

ANTECEDENTES NORMATIVOS

Na actualidade a materia que vai ser obxecto da dita norma está regulada no Texto refundido da ordenanza de conservación e rehabilitación de inmobles, que substituíu á anterior norma do ano 2006 e cuxa aprobación definitiva se publicou no BOP da Coruña o 28/11/2011. Neste texto refundido regúlense os seguintes procedementos derivados do deber legal de conservación e rehabilitación que recae sobre os propietarios dos inmobles:

- Os que teñen por obxecto a emenda das súas deficiencias de conservación e/ou mantemento
- Os relativos á inspección técnica dos edificios (ITE)
- Os procedementos de declaración de ruína
- A execución subsidiaria
- O rexistro de soares e edificios a rehabilitar

PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR COA INICIATIVA

Dende a aprobación do referido texto refundido tiveron lugar varios cambios normativos que obrigan a interpretar o seu articulado en conxunción coas normas de superior xerarquía para determinar que partes entran en contradición ou directamente están derogadas de forma tácita. Estes cambios fan imprescindible abordar de forma inmediata a elaboración dunha nova norma que dote de seguridade xurídica aos procedementos que se tramitan na materia.

Así mesmo, resulta preciso solucionar certas incidencias que se producen na tramitación ordinaria deses procedementos, motivadas xa non só unicamente polos cambios de regulación, senón por diversas disfuncións derivadas do elevado volume de denuncias e solicitudes que se reciben que non van acompañadas da documentación necesaria, o que obriga a facer numerosos requirimentos de



emenda; da falta da necesaria adaptación á normativa da administración electrónica por parte de persoas obrigadas; da pretensión de utilización destes procedementos para abordar cuestións que pertencen ao ámbito do dereito privado... Disfuncións, en síntese, que dificultan acadar a eficacia e eficiencia necesarias no exercicio das competencias municipais na materia.

NECESIDADE E OPORTUNIDADE DA SÚA APROBACIÓN

O texto refundido actualmente en vigor mantense na súa redacción orixinaria no que atinxe aos procedementos vinculados ao deber de conservación, en tanto que as únicas modificacións que nel se efectuaron, nos anos 2017 e 2018, afectaron ao seu título VI, no que se regulaban as axudas á rehabilitación. Así mesmo, o seu artigo 1, segundo parágrafo, artigos 9 e 10, ese título VI (artigos 84 ao 110), o título VII (artigos 111 ao 119), dedicado ao fomento de obras de accesibilidade e soterramento de *cableado*, e as súas disposicións adicionais primeira, segunda, terceira e quinta, foron derogados expresamente pola Ordenanza municipal reguladora da concesión de axudas para a conservación e rehabilitación de edificios de vivendas aprobada definitivamente polo Pleno do Concello o 10/09/2020 (BOP do 19/10/2020).

No que atinxe á normativa que o texto refundido viña a desenvolver na materia de conservación, viuse afectada polas seguintes normas posteriores:

- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (DOG núm. 34, do 19/02/2016 e BOE núm. 81, do 04/04/2016), que derogou, entre outras, a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro (DOG núm. 213, do 09/11/2016), que aproba o regulamento de desenvolvemento da antedita lei 2/2016
- Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia (DOG núm. 83, do 02/05/2019 e BOE núm. 126, do 27/05/2019)
- Decreto 61/2021, do 8 de abril (DOG núm. 73, do 20/04/2021), polo que se regula o informe de avaliación dos edificios (IAE) e se crea o Rexistro Galego de Informes de Avaliación dos Edificios (REGIAE)

Resulta, por conseguinte, necesario aprobar unha nova ordenanza, tanto para adaptar a regulación contida na anterior ás modificacións que introduciron as normas mencionadas como para depurar a súa redacción logo de terse derogado de forma expresa parte do seu articulado.

OBXECTIVOS DA NORMA

O obxectivo principal da nova ordenanza é adaptar a regulación municipal dos procedementos que teñen por obxecto o cumprimento dos deberes de conservación dos inmobles á actual normativa autonómica.



Asemade, preténdese:

- Axilizar a tramitación dos procedementos
- Precisar a documentación que as persoas interesadas deben presentar coas súas solicitudes e incidir no cumprimento por estas dos requirimentos impostos pola normativa da administración electrónica
- Establecer un orde de prioridades na tramitación, tanto en función do tipo de afectación do inmovible como co obxecto de deslindar os asuntos da competencia municipal dos que deben tramitarse na vía civil
- Simplificar a regulación dos supostos de execución subsidiaria por razóns de urxencia
- Precisar e desenvolver as cuestións que o novo decreto do informe de avaliación de edificios, que substitúe á anterior ITE, deixa ao criterio municipal
- Adaptar os supostos legais de ruína á normativa en vigor

POSIBLES SOLUCIÓNS ALTERNATIVAS REGULATORIAS E NON REGULATORIAS

Os procedementos que teñen por obxecto o cumprimento do deber legal de conservación dos inmovibles deben ser regulados mediante una disposición municipal con rango regulamentario (ordenanza), dado que teñen como destinataria a unha pluralidade indeterminada de persoas e non son senón desenvolvemento e aplicación da normativa autonómica na materia.

Por isto, non se prevén medidas non regulatorias que poidan acadar o cumprimento dos obxectivos perseguidos coa norma que se propón.

A cidadanía e as organizacións representativas potencialmente afectadas por esta nova ordenanza poderán facer chegar as súas opinións e suxestións sobre os aspectos incluídos nesta consulta pública, nun **prazo de quince días hábiles** (que se contarán a partir do seguinte ao da súa publicación na web municipal), mediante o formulario accesible na propia web.

A Coruña, na data da sinatura electrónica

O concelleiro de Urbanismo, Vivenda, Infraestruturas e Mobilidade