

## ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES.

## ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES.

---

### ÍNDICE DE ARTÍCULOS

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

**ARTÍCULO 1.-** Objeto de la Ordenanza.

**ARTÍCULO 2.-** Edificios sujetos a Inspección Técnica.

**ARTÍCULO 3.-** Forma de efectuar la Inspección.

**ARTÍCULO 4.-** Plazo para presentar la documentación relativa al Informe de Inspección Técnica de Edificios.

**ARTÍCULO 5.-** Contenido del Informe de Inspección Técnica.

**ARTÍCULO 6.-** Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del Informe de Inspección Técnica del Edificio, Ficha Técnica de la Edificación, Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.

**ARTÍCULO 7.-** Efectos del incumplimiento de la obligación de presentación del Informe Técnico de Inspección del Edificio. Régimen sancionador.

**ARTÍCULO 8.-** Registro de Inspección Técnica.

**ARTÍCULO 9.-** Régimen general del deber de conservación.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

#### DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

## ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES.

---

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el marco de las políticas dirigidas a la consecución de un medio urbano más sostenible, el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, generaliza la inspección técnica de edificios, estableciendo su obligatoriedad y sus requisitos esenciales, dotando a este instrumento de la uniformidad necesaria para garantizar unos contenidos que ayuden a conseguir la adaptación del parque de edificaciones existente a los criterios mínimos de calidad exigidos.

De esta manera, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 155 y siguientes, regula el deber de los propietarios de edificaciones y construcciones de realizar una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas, y el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Igualmente las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras, contempla las inspecciones técnicas en su artº. 84 B).

Será el Municipio, el que podrá establecer sus propias actuaciones dentro de los mínimos estatales y autonómicos y, en el ejercicio de su potestad reglamentaria, reconocida en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, será el encargado de imponer a qué edificaciones y con qué periodicidad se ha de realizar la inspección técnica indicada.

La Ordenanza se redacta pretendiendo instituirse como una medida de fomento a la conservación de la edificación, más que como una acción de policía de la Administración

Pública frente al ciudadano, dado el carácter preventivo y social, basado en la implantación progresiva de una Cultura de la Conservación y de la Rehabilitación de los inmuebles.

Se alcanza de este modo, un doble objetivo: la prevención de la seguridad de las edificaciones y por ende de las personas, tanto propietarios, como inquilinos, como cualquier viandante, y por otro, el mantenimiento y conservación del patrimonio edificatorio de nuestra Ciudad.

### **ARTÍCULO 1.- Objeto de la Ordenanza.**

Esta Ordenanza tiene por objeto la regulación en el municipio de Algeciras de la forma, condiciones y plazos en la que los propietarios de los edificios sujetos a su ámbito de aplicación deben realizar una inspección periódica de las mismas dirigida a determinar su estado de conservación.

El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en las inspecciones periódicas, en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del edificio en su conjunto, de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

### **ARTÍCULO 2.- Edificios sujetos a Inspección Técnica.**

1.- Todos los edificios, dejando al margen su uso o destino, que reúnan cualquiera de los siguientes requisitos, estarán sujetos a la realización de la inspección:

a) Todos los que tengan una antigüedad superior a 40 años.

b) Todos los que tengan una antigüedad superior a 20 años, en el supuesto de edificaciones que hayan sido objeto de rehabilitación integral.

2.- Para computar la edad de la edificación y únicamente a efectos de esta Ordenanza, se entenderá que la misma es el período de tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. Para determinar la edad de la edificación se atenderá a la antigüedad según la información catastral, si bien podrá acreditarse

documentalmente que la edad es otra mediante los siguientes documentos: Licencia de Ocupación/Utilización, Certificado Final de Obras o cualquier medio de prueba admisible en derecho.

3.- Independientemente de la titularidad pública o privada de los edificios y construcciones, los propietarios de los mismos estarán obligados a cumplir con el deber de inspección en la forma establecida en esta Ordenanza.

### **ARTÍCULO 3.- Forma de efectuar la Inspección.**

1.-Mediante la obtención, por los propietarios de las edificaciones sujetas al ámbito de aplicación de esta Ordenanza, del Informe expedido por Técnico competente, designado por los mismos, en el que se determine el resultado de la inspección realizada. Dichos Informes podrán ser visados por los Colegios Profesionales correspondientes.

2.-Serán a cargo de los distintos propietarios obligados, el coste de los honorarios profesionales de los Técnicos que realicen los informes.

3.-El Informe de Inspección, será presentado por duplicado en el Registro de Entrada de la Gerencia Municipal de Urbanismo, acompañado de la Ficha Técnica del Edificio, Compromiso de Ejecución, en su caso, y Conclusión final conforme a los modelos vigentes.

Para aquellos informes que no se presenten visados, deberán venir acompañados de declaración responsable del técnico redactor, según modelo incorporado en el Anexo II de esta Ordenanza.

4.- Corresponderá presentar un Informe por cada edificación, excepto en el supuesto de la existencia de unidades constructivas ligadas por elementos estructurales, que deberán presentar un único Informe. En el supuesto de unidades prediales independientes que compartan muros medianeros deberán presentar un Informe cada una de ellas.

#### **ARTÍCULO 4.- Plazo para presentar la documentación relativa al Informe de Inspección Técnica de Edificios.**

1.- Salvo lo establecido en la Disposición Transitoria de esta Ordenanza, el primer informe de inspección técnica se realizará dentro del año siguiente a aquel en que el edificio supere los 40 años de antigüedad.

Para determinar la edad de una edificación se estará a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 2 de esta Ordenanza.

2.- El informe antes señalado deberá renovarse periódicamente dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 10 años, contados desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior.

3.-En los supuestos de obras de reforma integral que afecten al edificio completo, el plazo para presentar el primer Informe de Inspección, será de 20 años, que comenzará a contar una vez finalizadas dichas obras y concedida la preceptiva Licencia de Ocupación/Utilización, en su caso, entendiéndose la edificación resultante de la reforma como de nueva planta.

Los sucesivos informes deberán presentarse de igual modo que lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo.

4.- Lo dispuesto en los apartados precedentes no impedirá que los propietarios de las edificaciones puedan realizar y presentar el informe de inspección técnica antes del vencimiento de los plazos previstos.

5.-En caso de incumplimiento de los plazos indicados anteriormente, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá ordenar a los propietarios la realización de la Inspección Técnica, concediéndoles para ello un plazo de tres meses, con la advertencia de que, en caso contrario, se iniciará el correspondiente procedimiento sancionador o la ejecución subsidiaria a costa del obligado.

## ARTÍCULO 5.- Contenido del Informe de Inspección Técnica.

1.-El Informe de Inspección Técnica del Edificio se presentará siguiendo el modelo aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, que junto con la Ficha Técnica se incluye en el Anexo I.

2.-La documentación aportada estará sujeta a comprobación por parte de los Servicios Jurídicos y Técnicos de la Delegación de Urbanismo que deberán emitir el correspondiente Informe.

En los supuestos de que faltara o estuvieran incompletos alguno de los documentos exigidos en el artículo 3 en su apartado tercero de esta Ordenanza, se requerirá a los propietarios para que en el plazo de diez días subsanen o completen el Informe presentado.

Transcurrido dicho plazo se tendrá por no presentado, con las consecuencias que de su incumplimiento se deriven, esto es, la consideración de infracción grave o muy grave en los términos previstos por los artículos 207.3.b y 207.4.C. c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

3.-Una vez realizada la Inspección, el Informe Técnico señalará inequívocamente en el documento de Conclusión Final si el edificio o construcción reúne o no las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público recogidas en la legislación urbanística y de régimen de suelo.

4.-Dichos Informes deberán contener la descripción de lo dispuesto en el artículo 156 LOUA:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

5.-Será obligatoria en la documentación que se presente la de aportar la Ficha Técnica de la Edificación que habrá de recoger la realidad jurídica y urbanística así como datos referentes al régimen de propiedad conforme a un modelo normalizado y debidamente aprobado.

**ARTÍCULO 6.- Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica del Edificio, Ficha Técnica de la Edificación, Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.**

1.-Cuando del Informe de Inspección se desprenda la necesidad de acometer obras necesarias para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio del edificio, los propietarios deberán mediante un Compromiso de Ejecución, solicitar en el plazo de dos meses la licencia correspondiente para acometer las obras necesarias recogidas en el Informe de Inspección, a la que deberán acompañar la documentación exigible.

2.- Una vez concedida la licencia y ejecutadas las obras se aportará Certificado Final visado por el Colegio Oficial correspondiente, o en su caso, declaración responsable, que deberá concluir que la edificación o construcción reúne las condiciones de habitabilidad o uso efectivo recogidas en el apartado anterior.

3.-El incumplimiento de lo recogido en el Compromiso de Ejecución, esto es, el hecho de solicitar licencia en el plazo establecido, o la no concesión de la misma por causas imputables al solicitante, habilitará a la Gerencia Municipal de Urbanismo a la emisión de las correspondientes órdenes de ejecución para que los propietarios acometan las obras necesarias de acuerdo con lo recogido en el artículo 155.1 de la LOUA. Independientemente de ello, supondrá un incumplimiento de la obligación de conservar recogida en el citado artículo.

4.- La firma del Compromiso de Ejecución por el propietario supondrá la absoluta aceptación de todo tipo de responsabilidad que pudiera originar la falta de mantenimiento en condiciones de seguridad de la edificación, sin perjuicio de que la Gerencia Municipal de Urbanismo emita las órdenes de ejecución según lo dispuesto en el párrafo anterior.

5.- Cuando el Informe de Inspección indique expresamente la existencia de peligro inminente para personas o bienes, los propietarios deberán, bajo la dirección de Técnico competente, adoptar todas las medidas provisionales y urgentes que eliminen el riesgo observado, así como la presentación del certificado técnico correspondiente que garantice la correcta ejecución de las medidas adoptadas.

De esta forma única y exclusivamente podrán realizarse, bajo dirección técnica competente, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., y deberán quedar debidamente justificadas técnica y documentalmente a su finalización en el informe de inspección técnica.

No podrán realizarse, al amparo de este procedimiento, en ningún caso, obras, medidas o trabajos que supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del edificio.

6.- En todos aquellos casos en que el informe de Inspección Técnica del Edificio establezca la necesidad de realización de obras, no podrá otorgarse licencia de obras de ningún tipo que no recoja al menos las obras necesarias para solventar todos los desperfectos y deficiencias graves señalados en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

#### **ARTÍCULO 7.- Efectos del incumplimiento de la obligación de presentación del Informe Técnico de Inspección del Edificio. Régimen sancionador.**

1.- El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica del Edificio, constituye infracción grave, salvo que se subsane voluntariamente, en cuyo caso tendrá la consideración de infracción leve, tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Gerencia de Urbanismo, otorgándole un

plazo de 3 meses para hacerla, con advertencia de imposición de sanciones y ejecución subsidiaria.

El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica del Edificio cuando afecte a construcciones o edificaciones catalogadas constituye infracción muy grave.

2.- Se podrán formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección.

3.- Las cuantías de las sanciones a imponer serán:

a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 €

b) Infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 €

c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 €

A efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, serán de aplicación las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, establecidas legal y reglamentariamente.

El procedimiento y competencia para la imposición de las sanciones procedentes será el establecido en la legislación urbanística vigente y en las Normas de Procedimiento Administrativo Común.

## **ARTÍCULO 8.-Registro de Inspección Técnica.**

1.-Para cumplir con la obligación recogida en esta Ordenanza de presentar el Informe de Inspección Técnica de los Edificios, se creará en la Gerencia Municipal de Urbanismo un Registro Público donde quedará testimonio de la fecha en la que se presentó y del contenido de los Informes de Inspección Técnica presentados que se acompañarán con las respectivas Fichas Técnicas.

2.-Todas las copias de los Informes de Inspección presentados, se acompañarán a la documentación de los edificios debiendo quedar en poder de los propietarios y entregadas a los nuevos adquirentes en el supuesto de que transmitan.

3.-El Registro de Inspección contendrá básicamente los datos recogidos en la Ficha Técnica del edificio que permitan identificar el edificio o construcción, su situación jurídica y urbanística, así como su régimen de propiedad y con especial atención a su régimen de protección y catalogación.

### **ARTÍCULO 9.-Régimen general del deber de conservación.**

1.-Los deberes recogidos en esta Ordenanza y, en su caso, las órdenes de ejecución que se emitan con ocasión de la necesidad de acometer las obras que se indiquen en los Informes de Inspección Técnica debidamente presentados en tiempo y forma, y en base a la inspección de los técnicos municipales o a lo recogido en el Informe de Inspección Técnica de Edificios, se entienden sin perjuicio del régimen general del deber de conservación recogido en el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como de la función inspectora de la Gerencia Municipal de Urbanismo en materias de conservación.

2.- Los supuestos de incumplimiento de las órdenes de ejecución mencionadas en el apartado anterior, darán lugar a la adopción por la Gerencia Municipal de Urbanismo de cualquiera de las medidas recogidas en el apartado 2 del artículo 158 de la Ley 7/2002, y entre ellas a la imposición de hasta diez multas coercitivas, con una periodicidad mínima de un mes, por importe cada una de ellas del diez por ciento del coste estimado de las obras, sin perjuicio de optar por la ejecución subsidiaria a costa del obligado.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL UNICA.-**

Los modelos de Informe de Inspección Técnica de la Edificación y de Ficha Técnica contenidos en el Anexo I, así como el modelo de Declaración Responsable para la presentación de documentación técnica sin visar, que figura en el Anexo II, podrán ser completados y adaptados a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta Ordenanza así como en función de las nuevas aplicaciones

telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA.**

1.- De conformidad con lo establecido en la Disposición transitoria segunda del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio se establece el siguiente calendario de fechas:

a) Desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza y durante el año 2013 se realizará la Inspección Técnica de los edificios construidos con anterioridad al año 1.959, incluido éste.

b) Durante el año 2014 se realizará la Inspección Técnica los edificios construidos entre los años 1.960 al 1.965, ambos incluidos.

c) Durante el año 2015 se realizará la Inspección Técnica de los edificios construidos entre los años 1.966 al 1.974, ambos incluidos.

2.-Las sucesivas y preceptivas renovaciones de los Informes de Inspección Técnica se realizarán conforme a lo previsto en el artículo 4 en su apartado segundo de esta Ordenanza.

### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 30 días hábiles de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

## ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES

---

**ANEXOS**

**ANEXO I**

**ITE**  
**INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES**

EXPTE. N°: \_\_\_\_\_

FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN						
DIRECCIÓN EDIFICIO:				N°	CP	
AÑO CONSTRUCC/ REHAB.	FINCA REGISTRAL N°	TOMO	LIBRO	FOLIO	N° REF.CATASTRAL	PLANO CART.
<input type="checkbox"/> 1 <sup>er</sup> . ITE en plazo	<input type="checkbox"/> Requerimiento ITE	<input type="checkbox"/> Ejecución subsidiaria		<input type="checkbox"/> Anterior ITE desfav		<input type="checkbox"/> Anterior ITE fav.
DATOS DEL PRESENTADOR Y/O REPRESENTANTE DE LA PROPIEDAD						
NOMBRE Y APELLIDOS/RAZON SOCIAL:						
NIF/CIF:						
DIRECCIÓN (A efectos de notificación)						
TELÉFONO						
E-MAIL:						
DATOS GENERALES						
Uso predominante (1), (2), (3) o (4):						
Antigüedad:						
<b><u>(1).- RESIDENCIAL</u></b>						
N° de viviendas						
N° de locales destinados a otros usos:						
Superficies:						
Privativa:			Zonas comunes:			
<b>USO COMO VIVIENDAS</b>						
En propiedad			En arrendamiento			
Renta antigua			Otros:			
<b>USO COMO LOCAL:</b>						
N° de locales						
En propiedad:			En arrendamiento:			
<b>GARAJE:</b>						
N° de plazas:			Superficie total construida:			
Ocupación:						

**(2).- INDUSTRIAL**

En propiedad

Superficie total construida:

En arrendamiento:

Actividad:

**(3).- TERCARIO**

En propiedad

Superficie total construida:

En arrendamiento

Actividad:

**(4).- DOTACIONAL**

En propiedad

Superficie total construida:

En arrendamiento.

Actividad:

**DATOS URBANÍSTICOS.**

Uso:

Tipología edificatoria:

Nº plantas sobre rasante:

Nº plantas bajo rasante:

Áticos:

Altura total sobre rasante de la edificación:

Superficie de parcela:

Superficie de ocupación:

Superficie construida sobre rasante:

Superficie construida bajo rasante:

Año de construcción:

Licencia de Ocupación/Utilización:

**RÉGIMEN DEL SUELO.**

Planeamiento General Vigente:

PGMOU

Adaptación parcial del PGMOU a la LOUA.

Planeamiento de desarrollo:

Plan Parcial

Plan Especial

Estudio de Detalle

Afecciones por

Reparcelación

Expropiación

Otras

Pertenece al catálogo

Grado 1.- Edificios monumentales incoados o declarados BIC

Grado 2.- Edificios de notable interés arquitectónico

Grado 3.- Otros edificios de interés arquitectónico.

Grado 4.- Conjuntos urbanos.

**OBSERVACIONES SOBRE AFECCIONES ADMINISTRATIVAS**  
(A rellenar por la Administración)

Orden de ejecución:

Expediente nº:

Expediente de ruina:

Fecha incoación:

Fecha de declaración:

Licencia de obras :

De mantenimiento

Rehabilitación

Reestructuración parcial

Reestructuración total

Licencia de Ocupación/Utilización:



<b>ITE</b> <b>INSPECCION TÉCNICA DE EDIFICACIONES</b>	EXPTE. Nº: _____
<b>INFORME TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN</b>	
EMPLAZAMIENTO:	
<b>DATOS DEL PROPIETARIO</b>	
NOMBRE Y APELLIDOS:	
DNI:	
<b>DATOS DEL PRESENTADOR Y/O REPRESENTANTE DE LA PROPIEDAD</b>	
NOMBRE Y APELLIDOS/RAZÓN SOCIAL:	
DNI/CIF:	
EN SU CALIDAD DE:	
<b>MEDIO O LUGAR A EFECTO DE NOTIFICACIONES:</b>	
VÍA:	DIRECCIÓN
NÚMERO:	PISO
PUERTA:	C.P:
MUNICIPIO:	PROVINCIA:
PAÍS:	TELÉFONO:
E-MAIL	
<b>DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES (suministrados por el presentador):</b>	
Ref. catastral:	
Fecha de construcción/Rehabilitación:	
Registro de la Propiedad nº _____	Finca nº _____
Tomo _____	Folio _____
Libro _____	Inscripción _____
<b>INFORME</b>	
<b>§ 1.- CIMENTACIÓN</b>	
Ref. catastral:	
Emplazamiento:	
<b>1.1.- ELEMENTOS QUE COMPONEN LA CIMENTACIÓN</b>	
<b>1.2.- MÉTODOS DE INSPECCIÓN</b>	
<b>1.3.- DEFICIENCIAS DETECTADAS</b>	



**1.4.- MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD.**

**1.5 DOCUMENTACIÓN ANEXA (REF: A)**

**1.6.- MEDIDAS RECOMENDADAS DE REPARACIÓN**

**1.7.- VALORACIÓN**

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

TIPO DE ACTUACIÓN:

LA ACTUACIÓN REQUIERE:

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS

PROYECTO TÉCNICO

DOCUMENTO TÉCNICO

DIRECCIÓN DE OBRAS

LA ACTUACIÓN DEBERÁ ADOPTARSE EN UN PLAZO MÁXIMO DE \_\_\_\_\_ MESES.

## § 2.- ESTRUCTURA.

Ref. catastral:

Emplazamiento:

### 2.1.- ELEMENTOS QUE COMPONEN LA ESTRUCTURA.

ELEMENTOS VERTICALES

ELEMENTOS HORIZONTALES

ESCALERAS

OTROS

### 2.2.- MÉTODOS DE INSPECCIÓN

### 2.3.- DEFICIENCIAS DETECTADAS

### 2.4. MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD

### 2.5.- DOCUMENTACIÓN ANEXA (REF: B)

### 2.6.- VALORACIÓN

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

TIPO DE ACTUACIÓN:

LA ACTUACIÓN REQUIERE:

( ) SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS

( ) PROYECTO TÉCNICO

( ) DIRECCIÓN DE OBRAS

( ) LA ACTUACIÓN DEBERÁ ADOPTARSE EN UN PLAZO MÁXIMO DE \_\_\_\_\_  
MESES.

### § 3.- FACHADAS EXTERIORES, INTERIORES Y MEDIANERAS

Ref. catastral:  
Emplazamiento:

#### 3.1.- ELEMENTOS QUE COMPONEN LAS FACHADAS FÁBRICAS

ENFOSCADOS

PINTURAS

APLACADOS

VUELOS

ALEROS

CORNISAS

ANTEPECHOS

CARPINTERÍAS

CERRAJERIAS

OTROS

### 3.2.- MÉTODOS DE INSPECCIÓN

### **3.3.- DEFICIENCIAS DETECTADAS**

### **3.4.- MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD**

### **3.5.- DOCUMENTACIÓN ANEXA (REF: C)**

### **3.6.- MEDIDAS RECOMENDADAS DE REPARACIÓN**

### **3.7.- VALORACIÓN**

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

TIPO DE ACTUACION:

LA ACTUACIÓN REQUIERE:



- SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS
- PROYECTO TÉCNICO
- DOCUMENTO TÉCNICO
- DIRECCIÓN DE OBRAS
- LA ACTUACIÓN DEBERÁ ADOPTARSE EN UN PLAZO MÁXIMO DE \_\_\_\_\_ MESES.

#### § 4.- CUBIERTAS Y AZOTEAS

Ref. catastral:

Emplazamiento:

##### 4.1.- ELEMENTOS QUE COMPONEN LAS CUBIERTAS INCLINADAS.

MATERIAL DE CUBRICIÓN

CANALONES

ORNAMENTOS DE REMATE

##### 4.2.- ELEMENTOS QUE COMPONEN LAS AZOTEAS

MATERIAL DE PROTECCIÓN

IMPERMEABILIZACIÓN

CAZOLETAS

OTROS

**4.3.- MÉTODOS DE INSPECCIÓN**

**4.4.- DEFICIENCIAS DETECTADAS**

**4.5.- MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD**

**4.6.- DOCUMENTACIÓN ANEXA (REF: D)**

**4.7.- MEDIDAS RECOMENDADAS DE REPARACIÓN**

**4.8.- VALORACIÓN.**

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

TIPO DE ACTUACIÓN:

LA ACTUACIÓN REQUIERE:

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS

PROYECTO TÉCNICO

DOCUMENTO TÉCNICO

DIRECCIÓN DE OBRAS

LA ACTUACIÓN DEBERÁ ADOPTARSE EN UN PLAZO MÁXIMO DE \_\_\_\_\_  
MESES

**§ 5.- INSTALACIONES (\* Ver aclaraciones )**

Ref. catastral:  
Emplazamiento:

**5.1.- INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE.**

**ACOMETIDA**

**GRUPO DE BATERIAS**

**GRUPO DE PRESIÓN**

**DISTRIBUCIÓN**

**5.2.- SANEAMIENTO**

**ACOMETIDA A LA RED**

**RED HORIZONTAL**

**BAJANTES**

**ARQUETAS**

**5.3.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA  
ACOMETIDA DE LA RED**

**CUARTO DE CONTADORES Y CUADROS GENERALES**

## **DISTRIBUCIÓN GENERAL A VIVIENDAS**

### **INSTALACIONES COMUNITARIAS**

#### **5.4.- ASCENSORES**

#### **5.5.- TELECOMUNICACIONES**

#### **5.6.- SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS**

#### **5.7.- OTRAS INSTALACIONES (En el caso de edificaciones con instalaciones no contempladas en los anteriores apartados, por ejemplo de gas)**

**5.8.- DEFICIENCIAS DETECTADAS**

**5.9.- MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD**

**5.10.- MEDIDAS RECOMENDADAS DE REPARACIÓN**

**5.11.- DOCUMENTACIÓN ANEXA (REF: E)**

**5.12.- VALORACIÓN**

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

TIPO DE ACTUACIÓN:

LA ACTUACIÓN REQUIERE:

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS

PROYECTO TÉCNICO

DOCUMENTO TÉCNICO

DIRECCIÓN DE OBRAS

LA ACTUACIÓN DEBERÁ ADOPTARSE EN UN PLAZO MÁXIMO DE \_\_\_\_\_ MESES.

**§ 6.- OTRAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO QUE AFECTEN A LA HABITABILIDAD Y USO EFECTIVO.**

Ref. catastral:

Emplazamiento:

**6.1.- ELEMENTOS OBSERVADOS:**

**6.2.- MÉTODOS DE INSPECCIÓN**

**6.3.- DEFICIENCIAS DETECTADAS**

**6.4.- MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD**

**6.5.- DOCUMENTACIÓN ANEXA (REF: F)**

**6.6.- MEDIDAS RECOMENDADAS DE REPARACIÓN**

**6.7.- VALORACIÓN**

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

TIPO DE ACTUACIÓN:

LA ACTUACIÓN REQUIERE:

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS

PROYECTO TÉCNICO

DOCUMENTO TÉCNICO

DIRECCIÓN DE OBRAS

LA ACTUACIÓN DEBERÁ ADOPTARSE EN UN PLAZO MÁXIMO DE \_\_\_\_\_  
MESES.

### § 7.- CONCLUSIÓN FINAL

Ref. catastral:

Emplazamiento:

Don/Doña \_\_\_\_\_ en su calidad de colegiado nº \_\_\_\_\_ en el colegio de \_\_\_\_\_ informa que, inspeccionado el edificio de referencia en fechas \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ EL MISMO **REUNE** LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO DEFINIDAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

\_\_\_\_\_ EL MISMO **NO REUNE** LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO DEFINIDAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El presente informe se realiza mediante inspección ocular y salvo vicios ocultos.

Para que conste, firmo en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de 2.0\_\_\_\_\_.

DON/DOÑA \_\_\_\_\_, en su calidad de \_\_\_\_\_ de la edificación de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente documento, así como el contenido de los compromisos de ejecución cumplimentados.

Para que conste, firmo en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de 2.0\_\_\_\_\_

**§ 8.- COMPROMISO DE EJECUCIÓN:**

Ref. catastral:

Emplazamiento:

NIF:

**8.1.- EDIFICIO QUE REQUIERE OBRAS DE CONSERVACIÓN**

A cumplimentar cuando el informe de inspección técnica de la edificación recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de conservación en los términos previstos en el art. 6.1 de la Ordenanza.

Don/Doña \_\_\_\_\_, en su calidad de \_\_\_\_\_ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente documento, comprometiéndose a solicitar los permisos o licencias oportunas y a iniciar la ejecución de las obras indicadas en el mismo en los plazos señalados.

Para que conste, firmo en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de 2.0\_\_\_\_\_.

**8.2.- EDIFICIO QUE REQUIERE MEDIDAS INMEDIATAS DE SEGURIDAD A EJECUTAR DE FORMA INMEDIATA Y SIN PREVIA SOLICITUD DE LICENCIA.**

A cumplimentar cuando el informe de inspección de la edificación recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar medidas inmediatas de seguridad en los términos previstos en el art. 6.5 de la Ordenanza, y que se corresponde cuando el plazo señalado en el presente documento sea inminente.

Don/Doña \_\_\_\_\_, en su calidad de \_\_\_\_\_ del edificio de referencia, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente documento, comprometiéndose a ejecutar de forma inmediata y bajo dirección técnica competente de todas aquellas medidas señaladas como de ejecución inmediata.

Don/Doña \_\_\_\_\_, en su calidad de \_\_\_\_\_, colegiado nº \_\_\_\_\_, en el colegio de \_\_\_\_\_ declara que ha recibido y aceptado el encargo de dirigir las obras señaladas como inminentes en el presente Informe de Inspección Técnica de la Edificación.

Para que conste, firmo en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de 2.0\_\_\_\_\_.

## ACLARACIONES AL § 5 “INSTALACIONES”

Atendiendo a las directrices recomendadas por los servicios técnicos municipales, se deberán atender las siguientes consideraciones:

### 5.1. INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE.

Se debe informar si la ACOMETIDA y la BATERÍA DE CONTADORES, cumplen con la legislación vigente en materia de abastecimiento de aguas, concretamente el Decreto 120/1991 de 11 de Junio de la Junta de Andalucía (Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua o RSDA).

Se debe informar acerca de la adecuación de las instalaciones interiores de suministro de agua a lo indicado en el Código Técnico de la Edificación en su artículo 13.4 “Exigencia Básica HS4 Suministro de Agua”.

### 5.2.- SANEAMIENTO.

Se debe informar si la ACOMETIDA está ejecutada conforme a las Normas Técnicas de Emalgesa.

Se debe informar acerca de la adecuación de las instalaciones interiores de evacuación de aguas a lo indicado en el Código Técnico de la Edificación en su artículo 13.5 “Exigencia Básica HS5 Evacuación de Aguas”.

### 5.3.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

Se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. Caja General de Protección
2. Línea General de Alimentación
3. Local, armario y centralización de contadores
4. Cuadros de Mando y Protección de Servicios Comunes y Servicios Generales
5. Líneas de Derivación Individual
6. Instalaciones eléctricas de zonas comunes (cajas de escaleras, garajes, cuartos de instalaciones).

### 5.4.- ASCENSORES

Se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Maquinaria del ascensor
- Cuadro de mando y protección del ascensor
- Instalación eléctrica del ascensor

#### 5.5.- TELECOMUNICACIONES

Se deberán tener en cuenta los equipos de amplificación y de cabecera (local, recinto o armario de las instalaciones de ICT).

#### 5.6.- SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.

Deberá incluirse:

1. Descripción del edificio (número de plantas, sectores de incendio existentes, resistencia al fuego de las paredes y puertas delimitadoras de sectores de incendios, altura de evacuación, aforo de cada planta, salidas de planta y de edificio, etc) teniendo en cuenta las definiciones del Anejo SI A Terminología del DB SI (R.D 314/2006 CTE).
2. Descripción de las medidas de seguridad en caso de incendio pasivas existentes (resistencia al fuego de paredes, puertas y forjados). Descripción de los elementos constructivos de revestimiento de paredes y techos situados en las vías de evacuación. Descripción de la señalización de los medios de evacuación (recorridos y salidas) y del alumbrado de emergencia.
3. Descripción de las medidas de seguridad en caso de incendio activas existentes (instalaciones de protección contra incendios), justificando además que cuentan con el mantenimiento por empresa mantenedora habilitada conforme al R.D. 1942/1993 RIPCI.
4. Todos aquellos incumplimientos de los documentos básicos DB SI del R.D. 314/2006 CTE o normativa de seguridad en caso de incendio de aplicación.
5. Todas aquellas medidas de seguridad en caso de incendio que a juicio del técnico competente redactor del informe sean necesarias de aplicar inmediatamente para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio en caso de incendio. Desde el Consorcio de Bomberos de la Provincia de Cádiz (CBPC) se recomiendan como mínimo las siguientes medidas (en caso de que no existan) y siempre para edificios de más de 40 años:
  - Instalación de extintores y columnas secas conforme a la sección SI 4 del DB SI.
  - Señalización de los medios de evacuación (recorridos y salidas) y de los medios de extinción con señales homologadas.
  - Mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios por empresa mantenedora habilitada conforme al R.D. 1942/1993 RIPCI.
  - Ignifugación o retirada de revestimientos de paredes y techos situados en las vías de evacuación que no poseen una reacción al

fuego mínima, tomando como referencia la tabla 4.1 de la sección SI 1 del DB SI.

- Garantizar la operatividad de las salidas de planta y edificio, mediante los correspondientes mecanismos de fácil apertura en el sentido de la evacuación tomando como referencia el apartado 6 de la sección SI 3 del DB SI.
- Aumentar la capacidad de evacuación del edificio (número de salidas) en caso de que las salidas existentes sean insuficientes para el aforo del edificio, tomando como referencia el apartado 3 de la sección SI 3 del DB SI.

6. Todas aquellas medidas de seguridad, tomando como referencia las medidas de seguridad en caso de incendio tanto activas como pasivas establecidas en los documentos básicos DB SI del R.S. 314/2066 CTE.

#### 5.7.- DOCUMENTACIÓN ANEXA.

Se deberá aportar la siguiente documentación:

##### § 5.3 Instalación eléctrica:

Certificado de revisión y conformidad de las instalaciones eléctricas de baja tensión de las zonas comunes del edificio, conforme a REBT que le es de aplicación, emitido por Instalador Eléctrico Autorizado.

##### § 5.4 Ascensores:

Certificado de Inspección periódica favorable del ascensor, emitido por Organismo de Control Autorizado.

Contrato de mantenimiento del ascensor.

##### § 5.7 Otras Instalaciones:

En el caso de que la edificación cuente con otro tipo de instalaciones no contempladas anteriormente (por ejemplo: gas), deberá revisarse y certificarse la misma conforme a la normativa que le sea de aplicación, por instalador/mantenedor autorizado o Técnico competente.

<b>ANEXO II</b>		
<b>DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA SIN VISAR.</b>		
<b>DATOS DEL TÉCNICO</b>		
NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	APELLIDOS	
DNI/CIF	TELÉFONOS	CORREO ELECTRÓNICO
<b>DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES</b>		
DOMICILIO (CALLE, PLAZA...) NÚMERO Y PLANTA		
MUNICIPIO	PROVINCIA	DISTRITO POSTAL
CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONOS	FAX
<b>ACTUACIÓN PROFESIONAL</b>		
ACTUACIÓN PROFESIONAL	CALIDAD EN LA QUE SE INTERVIENE (Redacción, firma, dirección, etc)	
<b>EMPLAZAMIENTO DE LA INTERVENCIÓN</b>		
DOMICILIO (CALLE, PLAZA...) NÚMERO Y PLANTA		
REFERENCIA CATASTRAL		

#### DECLARACIÓN RESPONSABLE

El abajo firmante DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD,

**Primero:** Que para la actuación descrita tiene suscrita póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor de los términos previstos por la legislación vigente.

**Segundo:** Que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejercer la profesión de \_\_\_\_\_, cuya titulación le otorga competencia legal suficiente para la actuación profesional que se declara.

**Tercero:** Que se encuentra colegiado/a con el nº \_\_\_\_\_, en el Colegio \_\_\_\_\_ y que no se encuentra inhabilitado/a para el ejercicio de la profesión.

**Cuarto:** Asimismo manifiesta que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, en cualquier momento, a requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Algeciras y se compromete a mantener su cumplimiento durante el período del tiempo inherente al ejercicio de la actividad afectada, así como a comunicar cualquier modificación que se produzca en los datos declarados.

#### APERCIBIMIENTO

Quedo advertido de que la inexactitud o falsedad de los datos aportados, determinará la resolución declarativa de tales circunstancias, con las consecuencias previstas en el art. 71 bis de la Ley 30/1992 del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que, en su caso, hubiere lugar.

EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5 DE LA LEY ORGÁNICA 15/99, DE 13 DE DICIEMBRE, SE LE INFORMA QUE LOS DATOS PERSONALES OBTENIDOS MEDIANTE LA CUMPLIMENTACIÓN DE ESTE FORMULARIO Y DEMÁS DOCUMENTOS QUE, EN SU CASO, SE ADJUNTEN CON EL MISMO, SERÁN INCLUIDOS, PARA SU TRATAMIENTO EN UN FICHERO AUTOMATIZADO DEL QUE ES RESPONSABLE EL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS. ASIMISMO, LE INFORMAMOS QUE LA FINALIDAD DEL CITADO FICHERO ES LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE ESTA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y NOTIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS A LOS INTERESADOS. DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN LA CITADA LEY ORGÁNICA, PUEDE EJERCITAR LOS DERECHOS DE ACCESO, RECTIFICACIÓN, CANCELACIÓN Y OPOSICIÓN ANTE EL RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO, DIRIGIENDO UNA COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.