

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE JAÉN GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. ÁREA DE DISCIPLINA Y CONSERVACIÓN

4038 *Aprobada definitivamente la Ordenanza Reguladora de la inspección técnica de edificaciones en el término municipal de Jaén.*

Anuncio

Dono Francisco Javier Márquez Sánchez, Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo por medio del presente.

Hace saber:

Que por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2012, se acordó aprobar definitivamente la Ordenanza reguladora de la inspección técnica de edificaciones en el término municipal de Jaén.

En cumplimiento de lo establecido en el Art. 70,2 de la Ley de Bases de Régimen local se procede a publicar el texto íntegro de la misma en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, entrando en vigor transcurridos quince días hábiles desde su inserción en dicho Boletín Oficial.

Texto completo de la referida Ordenanza es el siguiente:

ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES EN EL TÉRMINO
MUNICIPAL DE JAÉN

Artículo 1.-Objeto y contenido de la Ordenanza.

1. El objeto de esta Ordenanza es el desarrollo de la directriz marcada en el artículo 156 de la Ley 7/02 en el que se establece la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de los inmuebles fijando como prioridad asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad, las condiciones de habitabilidad y la consolidación estructural, regulando así en el municipio de Jaén de la obligación formal de los propietarios de edificios y construcciones, de acreditar la seguridad constructiva en cumplimiento del deber de conservación impuesto por la Normativa urbanística y de régimen del suelo.

2. Los propietarios de los edificios y construcciones, están obligados a conservarlos y mantenerlos en condiciones de seguridad (artículo 155 de la Ley 7/02), así como, en su caso, al cumplimiento del deber de rehabilitación arquitectónica en aplicación de esta Ordenanza, normas urbanísticas y de la legislación que resulte de aplicación.

3. La vigilancia y control del cumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y,

en su caso, rehabilitación, corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo en los términos definidos en esta ordenanza.

4. Toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación formal establecida en esta Ordenanza, quedando excluidos del control de la Inspección Técnica resultante de la aplicación de esta Ordenanza los bienes inmuebles de naturaleza demanial, afectos a un uso o servicio público, cuyo uso sea distinto al de vivienda, de titularidad de las distintas Administración Públicas, así como de las Entidades y Órganos instrumentales de naturaleza pública dependientes o vinculados a aquellas, sea cual sea el régimen de gestión de los mismos.

Dichos inmuebles de dominio público, en lo que al régimen de control, inspección y supervisión de su estado de uso, conservación y seguridad se refiere, se registrarán por su normativa específica aplicable.

Artículo 2.-Del Mantenimiento, Conservación y demás inspecciones del Edificio.

1. Con objeto de que la ciudadanía se integre en una cultura de conservación y rehabilitación de sus propiedades, se le facilitará el programa esquemático de mantenimiento del edificio, elaborado por la Gerencia Municipal de Urbanismo (Anexo I de la presente Ordenanza) en estrecha consonancia con las directrices marcadas por la normativa autonómica para el uso, mantenimiento y conservación de los edificios destinados a viviendas, incluido este dentro del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en cada momento.

Se programarán actuaciones informativas a través de las distintas Asociaciones de Vecinos para divulgar el contenido de la presente Ordenanza.

2. Dentro del Programa esquemático de Mantenimiento se establecen una serie de Inspecciones, Pruebas, Controles y Sustituciones Obligatorias que se encuentran reguladas reglamentariamente, las cuales, deberán de ser adjuntadas como documentación complementaria al Informe de Inspección Técnica del Edificio.

Artículo 3.-De la Inspección Técnica de Edificios.

1. Los propietarios de edificios y construcciones tienen la obligación de efectuar la Inspección Técnica de la Edificios, en las condiciones que se determinan en esta normativa.

2. La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de la edificación se verificará mediante la obtención por el propietario de que se trate de informe expedido por técnico competente de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente, designado por él mismo donde se haga constar por escrito el resultado favorable de la inspección verificada, con el contenido, en la forma y en los plazos que se establecen en esta norma.

3. En todo caso, la emisión de los informes antes señalado se ajustará a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en ellos se contengan.

4. El coste derivado de la obtención del correspondiente informe será de cuenta y cargo del

propietario del edificio o inmueble y habrá de presentarse en el Registro de Inspección Técnica de Edificios en los plazos establecidos para ello.

El Ayuntamiento a través de una Ordenanza específica de rehabilitación contemplará la posibilidad de incluir dentro de los distintos conceptos subvencionables todo a parte del coste de los honorarios profesionales de elaboración del informe técnico de la inspección que sea exigible en base a la presente Ordenanza.

5. La validez formal del informe antes señalado será revisada por los servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo a los efectos de determinar si con el contenido del mismo se ha dado cumplimiento a la obligación que concierne al propietario en base a las determinaciones de la presente Ordenanza.

Artículo 4.-Contenido del informe de Inspección Técnica de Edificios.

1. El informe de Inspección Técnica de Edificios, en el caso de ser favorable, dictaminará que el edificio o inmueble reúne las condiciones exigibles de seguridad establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación y los Planes Especiales de Protección, especialmente, en lo relativo a elementos de fachadas a espacios de uso público, estabilidad estructural y cimentación, sistema de cubiertas e instalaciones primarias.

2. El informe de Inspección Técnica de Edificios se presentará conforme al modelo que se establece en el Anexo II de la presente Ordenanza y deberá expresar, en todo caso, si el resultado final es favorable ó desfavorable.

3. El contenido de los informes de la Inspección Técnica de la Edificios, será como mínimo el siguiente:

- Plano de situación.
- Fotografías del exterior e interior del edificio.
- Estado general de la estructura y cimentación.
- Estado General de las fachadas exteriores e interiores, medianeras. En especial los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos, terrazas, placas, marquesinas, balcones...
- Estado general de conservación de cubiertas y terrazas.
- Estado general de las instalaciones de fontanería, red de saneamiento, gas, electricidad, y otras, del edificio.
- 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.
- 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.

- Copia de los justificantes acreditativos de haber efectuado las inspecciones reglamentarias, Pruebas reglamentarias, Controles Obligatorios y las Sustituciones Obligatorias recogidos en el anexo I.

4. En caso de que el informe fuera desfavorable por no alcanzarse las condiciones de seguridad constructivas citadas en el párrafo anterior, este deberá señalar las obras necesarias a realizar con indicación, en su caso, del presupuesto estimativo y del plazo de inicio y de ejecución de las mismas. Comprenderán así mismo las medidas inmediatas de seguridad en el caso en que procedieran, debiendo justificarse que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la edificación o quienes ocupen sus inmediaciones.

5. Cuando las obras a realizar no tengan el carácter de urgencia, se establece un plazo máximo de seis meses para la presentación de la correspondiente solicitud de licencia de obras y proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente, en su caso.

6. Si como consecuencia de la inspección realizada, el coste de las reparaciones necesarias para devolver al inmueble las condiciones mínimas de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sumado al coste de las obras realizadas como consecuencia de las dos últimas inspecciones periódicas, y constatándose la tendencia constante y progresiva en las inversiones realizadas en el inmueble para su conservación, en el informe se dictaminará la situación de ruina del inmueble, siendo la Gerencia Municipal de Urbanismo la competente para la declaración legal de ruina urbanística en la forma y consecuencias descritas en el artículo 157 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 5.-Ficha Técnica de Edificios.

Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de Edificios que se entregará de forma conjunta al informe de Inspección Técnica de Edificios, en la cual se detallará datos urbanísticos y arquitectónicos, régimen de propiedad, ocupación etc., según el modelo aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, debidamente cumplimentado.(anexo núm. III de la Ordenanza).

Artículo 6.-Forma y plazo de presentación del informe de Inspección Técnica de Edificios y Obtención del correspondiente certificado.

1. El informe de Inspección Técnica de Edificios deberá presentarse en el Registro de Inspección Técnica de Edificios, acompañado de la Ficha Técnica, el cual deberá expresar de manera inequívoca si es favorable ó desfavorable.

2. El primer informe de Inspección Técnica de Edificios deberá presentarse obligatoriamente dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla cincuenta años de antigüedad o dentro del plazo específico de 6 meses si el propietario del edificio fuera requerido para ello de forma expresa y motivada por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Sin perjuicio de lo anterior, con anterioridad a que el edificio tenga dicha antigüedad, por

parte de los propietarios de los inmuebles a que se refiere el núm. 4 del Art. 1 de la presente Ordenanza podrá darse cumplimiento con carácter voluntario a las previsiones de la misma y obtener el certificado favorable a que se alude en el presente artículo.

3. Remitido el informe de Inspección técnica de Edificios en los términos que señalan los artículos 4 y 5, se giraran las visitas de comprobación que se estimen procedentes, que en cualquier caso será obligatoria en el caso de que el informe presentado sea desfavorable.

4. En el caso de informe de Inspección técnica de Edificios favorable, y en su caso, una vez subsanadas las deficiencias descritas en un informe de Inspección técnica de Edificios desfavorable, se emitirá certificado acreditativo por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de haber superado la inspección con dicho resultado.

5. El Certificado de haber pasado la Inspección Técnica de Edificios deberá renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido diez años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior y entregarse en el Registro de Inspección Técnica de Edificios acompañado de Ficha Técnica debidamente actualizada, conforme a los modelos establecidos.

6. A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. No obstante, en el caso de obtención de licencia por la ejecución de obras de reforma general que afecten al edificio completo, el plazo de presentación del informe de Inspección Técnica de Edificios, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

7. Asimismo, la edad del edificio se acreditará mediante los siguientes documentos: Licencia de Primera ocupación del edificio; en su defecto, licencia de obras y, a falta de ambas, certificado final de obras. En defecto de los documentos anteriores, podrá acreditarse a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho, y en particular por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá colaborar con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos y registros que se encuentren a disposición de los interesados.

Artículo 7.-El Certificado de la Inspección Técnica de Edificios.

1. El certificado favorable de la Inspección Técnica de Edificios se concederá dentro de los tres meses siguientes de la presentación en el registro de Inspección Técnica de la Edificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Jaén de la solicitud, conjuntamente con el informe favorable y ficha correspondiente.

En el caso de que el informe presentado fuese desfavorable, los tres meses computarán desde la fecha de la presentación del informe técnico acreditativo de la subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el Informe de Inspección Técnica del Edificio.

2. Una vez concedido el certificado favorable de la inspección, el propietario o propietarios estarán obligados a exponer al público dicho certificado en un lugar visible del inmueble, o en su defecto, junto al informe técnico favorable, el certificado acreditativo del silencio

producido.

3. El Ayuntamiento de Jaén directamente o a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá concertar convenios de colaboración con los Registros de la Propiedad de Jaén al objeto de ofrecer la máxima publicidad e información posible sobre los inmuebles que han superado la correspondiente inspección y en general, sobre el grado de cumplimiento de las obligaciones derivadas de la presente Ordenanza.

Artículo 8.-Registro de Inspección Técnica de Edificios y Libro del Edificio.

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro Informatizado de Inspección Técnica de Edificios, dependiente del Gerencia Municipal de Urbanismo, en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de Inspección Técnica y Fichas Técnicas de los Edificios que se presenten.

2. El Registro Informatizado de Inspección Técnica contendrá como mínimo los siguientes datos:

- Datos urbanos, situación, nivel de protección en su caso.
- Fecha de construcción ó de no constar año aproximado de su realización.
- Datos de actuaciones posteriores de rehabilitación y reformas, con indicación del alcance de la obra, fecha, técnicos, empresa constructora.
- Inspecciones técnicas realizadas.
- En su caso, subsanación de las deficiencias que como consecuencia de las Inspecciones Técnicas se hayan realizado.

3. La función del Registro es el control del cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza. Los datos obrantes serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

4. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificios y sus correspondientes Fichas Técnicas de Edificios se unirán a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

5.- El acceso al Registro que se regula en este artículo se verificará conforme a lo prevenido en el artículo 37 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 9.-Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de Edificios.

1. El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación del informe de Inspección

Técnica de Edificios en donde se exprese el cumplimiento de las condiciones exigibles de seguridad constructiva, facultará al propietario o a los titulares legítimos de derechos sobre la edificación en el caso previsto en esta Ordenanza, para solicitar cualquier tipo de ayuda que el Ayuntamiento ó la Gerencia Municipal de Urbanismo tenga establecida para la rehabilitación total del edificio.

2. El cumplimiento en plazo de la obligación de presentación del informe de Inspección Técnica de Edificios donde se exprese la necesidad de acometer obras para alcanzar las condiciones exigibles de seguridad constructiva, facultará a la Gerencia Municipal de Urbanismo para que, previas las comprobaciones oportunas, se requiera a los interesados para que en el plazo máximo de seis meses soliciten licencia municipal para la ejecución de las obras correspondientes y presenten el correspondiente proyecto técnico visado por el Colegio Profesional que corresponda.

3. Si del informe de Inspección Técnica de Edificios resultara la necesidad de acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente, se podrán realizar las medidas en el plazo previsto en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, previas las comprobaciones oportunas y mediante la correspondiente orden de ejecución.

Llevadas a cabo por el propietario del inmueble, las medidas de seguridad que requería la situación de riesgo inminente existente, este recabará de técnico competente la revisión y adecuación de las mismas, estando obligado con tal fin, a presentar ante la Gerencia Municipal de Urbanismo Certificado Técnico de Adopción de Medidas Urgentes de Seguridad, visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.

Una vez salvada la situación de emergencia, para la realización de las restantes obras de conservación sobre el inmueble se estará a lo dispuesto en el punto 5 del Art. 4 de la presente Ordenanza.

Artículo 10.-Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de Edificios.

1. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 6 y Disposición Transitoria Única sin haberse cumplimentado la inspección técnica del edificio, la Gerencia Municipal de Urbanismo le ordenará la realización de la misma, otorgándole el plazo de tres meses para hacerla.

Cumplido el plazo señalado en el párrafo anterior sin que se hubiese dado cumplimiento a lo ordenado, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá realizar la inspección de forma subsidiaria y a costa del propietario, notificándole la identidad del técnico colegiado que se haya designado para realizar la inspección y el coste estimativo de la actividad.

2. Con la finalidad de realizar la actividad de ejecución subsidiaria prevista en el párrafo anterior, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá formalizar con los Colegios Profesionales los convenios pertinentes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación e idoneidad técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección.

En caso de no formalizarse los convenios antes citados, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá organizar un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados

colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se determinen.

4. La formalización de los convenios antes señalados y el encargo a los técnicos que hayan de realizar la inspección se adecuará a las previsiones presupuestarias establecidas para ello por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Artículo 11.-Régimen sancionador.

1. El incumplimiento por el propietario de las ordenes de ejecución de obras resultantes de la Inspección Técnica de Edificios determinará la incoación y, en su caso, sanción en los términos previstos en la Legislación del Suelo y Normas que la desarrollen.

2. El incumplimiento por parte del propietario legal de un inmueble de la presentación en tiempo y forma de los informes ITE y Fichas Técnicas del Edificio, según los plazos que establece el artículo 6.2 para el primer informe y el Art. 6.5 para las renovaciones periódicas, tendrá la consideración de infracción grave a los efectos de esta Ordenanza, lo cual será sancionado con la imposición de una multa de 1.499 euros, salvo que este proceda a la subsanación del incumplimiento durante el plazo específico dictado a tal efecto, en cuyo caso la infracción tendrá la consideración de leve, y será sancionada con multa de 749 euros.

3. La realización de actos por parte del propietario legal de un inmueble que supongan obstaculización a la labor de inspección de los técnicos que la lleven a cabo por ejecución subsidiaria tendrá la consideración de infracción muy grave a los efectos de esta Ordenanza, lo cual será sancionado con la imposición de una multa de 2.999 euros.

4. El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Artículo 12.-Régimen general del deber de conservación.

El cumplimiento de la obligación formal establecida en esta Ordenanza se entiende sin perjuicio del régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística del Ayuntamiento de Jaén.

Disposición Adicional Única:

Se autoriza al Gerencia Municipal de Urbanismo para la creación y modificación de los modelos de solicitudes, actas, fichas y documentación complementaria que puedan dictarse en ejecución de esta Ordenanza y de sus Anexos I, II, III.

Disposición transitoria única:

Para todos los edificios existentes a la entrada en vigor de esta Ordenanza, los plazos máximos generales para la presentación del primer informe de la Inspección Técnica de Edificios, empezarán a contar desde la misma fecha de entrada en vigor de la Ordenanza y quedan fijados del modo que sigue:

a) Edificios que tengan más de 50 años y que estén catalogados en cualquier nivel de

protección por el P.G.O.U. ó por algún Plan Especial de Protección y Catálogo: 1 año.

b) Edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 50 años de antigüedad y no estén incluidos en la letra anterior: 2 años.

Una vez presentado el primer informe de Inspección Técnica de Edificios, la preceptiva renovación se efectuará conforme al régimen general previsto en el Art. 6.5 de esta Ordenanza.

Disposición final única:

Esta Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles de su íntegra publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén.”

En Jaén a 11 de mayo de 2012.-El Presidente del Consejo, Francisco Javier Márquez Sánchez.

ANEXO I

ORDENANZA MUNICIPAL INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS. AYUNTAMIENTO DE JAÉN.
PLAN ORIENTATIVO DE REVISIONES BÁSICAS A REALIZAR EN EDIFICIOS.

CIMENTACIÓN.

COMPROBACIONES: Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad, la aparición de:

- Fugas de agua o manchas de humedad en las zonas inferiores de elementos contiguos a la cimentación, tales como muros de contención, suelos, o paredes interiores, especialmente tras los periodos lluviosos.

- Grietas, desplomes, asentamientos y abombamientos en entresuelos, techos, paredes interiores o elementos de la estructura.

INSPECCIONES Y ACTUACIONES:

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en caso de no cesar su avance, consultar con personal especializado o técnico competente.

- Cada dos años, y por parte de un especialista:

o Han de ser revisados los conductos y arquetas de las redes de saneamiento y drenaje. Si procede habrán de eliminarse las obstrucciones existentes y sustituir o reparar aquellos elementos que denoten falta de estanqueidad.

o Han de ser revisadas las aberturas de ventilación de muros y entresuelos, así como la impermeabilización interior de muros parcialmente estancos. Si procede, se eliminarán las obstrucciones existentes en las aberturas y se sustituirá la impermeabilización cuando no proporcione la protección adecuada.

- Cada diez años, y por parte de técnico competente, se ha de realizar una revisión de los

elementos que componen la cimentación, así como de los muros de contención. En caso de advertirse algún tipo de patología que afecte a la estabilidad del inmueble, habrá de recabarse de técnico competente, un estudio específico que evalúe con precisión el estado de la cimentación, así como las actuaciones que se precisan llevar a cabo.

ESTRUCTURA.

COMPROBACIONES: Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad, la aparición de:

- Fugas de agua o manchas de humedad.
- Desplomes, oxidaciones, abombamientos, fisuras y grietas en cualquier elemento constructivo del inmueble.
- Ataques de termitas, carcoma o pudrición por hongos en elementos estructurales de madera.
- Deformaciones ostensibles en techos que impidan el correcto cierre de puertas y ventanas, o bien en entresuelos, produciendo del desencajado y rotura de las piezas del pavimento.
- Desconchado del revestimiento existente en elementos estructurales de hormigón o de fábrica.

INSPECCIONES Y ACTUACIONES:

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en caso de no cesar su avance, consultar con personal especializado o técnico competente.
- Cada año y por parte de un especialista, se ha de revisar en las estructuras de madera la existencia de termitas, carcoma u hongos que puedan producir la pérdida de material, y en su caso ponerlo en conocimiento de un técnico especializado para su tratamiento y reparación.
- Cada cinco años, y por parte de un especialista:

o Ha de ser revisado el sellado de las juntas de dilatación de la estructura, y si procede, reemplazar las zonas donde se encuentre deteriorado.

o Ha de ser revisado el estado de conservación de la protección contra incendios en el caso de las estructuras metálicas, y si procede, renovar la protección en el grado que proceda, a fin de mantener el grado de seguridad preciso.

o Ha de ser revisado el estado de conservación del barniz o pintura de protección en estructuras de madera, y si procede renovarlo. En cualquier caso, cuando se trate de elementos que se encuentran a la intemperie, habrá de aplicarse una nueva capa de protección cada cinco años.

- Cada diez años, y por parte de técnico competente, se ha de realizar una revisión general de la estructura, por medio de la cual puedan advertirse síntomas en elementos de la estructura o en otros del inmueble, que denoten la existencia de patologías, y en su caso, indicarse las actuaciones que se precisan para su subsanación.

FACHADAS.

COMPROBACIONES: Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad, la aparición de:

- Manchas de humedad.
- Desplomes, fisuras, grietas, abombamientos, así como cualquier tipo de degradación del revestimiento, o de las piezas y material de agarre que conforman la fachada.
- Oxidaciones y corrosión de elementos metálicos.
- Rotura de la carpintería y sus partes translucidas.

INSPECCIONES Y ACTUACIONES:

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en caso de no cesar su avance, consultar con personal especializado o técnico competente. Cuando se produzca la rotura de los vidrios de carpintería, o de las lamas que la forman, se procederá a la sustitución inmediata de los mismos.

- En función de la suciedad que acumule la fachada como consecuencia de la contaminación y otros agentes, habrá de procederse con mayor o menor frecuencia, a la limpieza de la misma con agua a baja presión y cepillo, o según los casos, a la renovación de la capa de pintura que forma el acabado exterior. En el caso de fábricas de ladrillo a cara vista la limpieza se realizará con algún tipo de ácido diluido al 10% en agua.

- Cada año y por parte del administrador del edificio, se realizará una revisión de carácter visual del aplacado del edificio, a fin de detectar la presencia de piezas descolgadas, sueltas o mal fijadas, y proceder a su reparación inmediata por parte de un especialista.

- Cada dos años y por parte de un especialista, habrá de revisarse sobre el revestimiento continuo de fachada, la existencia de fisuras, manchas, abombamientos por falta de adherencia, etc..., reponiendo en su caso, aquellas zonas deterioradas.

- Cada cinco años, y por parte de un especialista:

o Ha de ser revisado el sellado de las juntas de dilatación con edificios colindantes, así como el existente entre paredes y carpintería, y si procede, reemplazar las zonas donde se encuentre deteriorado.

o Ha de ser revisado el estado de conservación de cornisas, impostas albardillas y demás elementos salientes, y si procede, realizar las reparaciones destinadas a afianzar los elementos deteriorados.

o Ha de ser revisado el estado de conservación de los elementos de fijación y anclaje de carpinterías, rejas y barandillas, habiendo de procederse al repintado de todos los elementos realizados en acero o madera, y si procede, a la sustitución de aquellos elementos metálicos que presenten estados de corrosión avanzados, abolladuras, flechas o deformaciones, o bien que siendo de madera, presenten el ataque insectos xilófagos u hongos.

- Cada diez años, y por parte de técnico competente, se ha de realizar una revisión general de la fachada, por medio de la cual se compruebe el estado general de la hoja principal y todos aquellos elementos salientes dispuestos en la misma, además de las fijaciones metálicas de aplacados, carpinterías y elementos de protección.

CUBIERTAS.

COMPROBACIONES: Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad, la aparición de:

- Estancamientos de agua en terrazas y canalones.
- Vegetación entre las piezas de cobertura.
- Manchas de humedad en techos de última planta.
- Fisuras, grietas, hundimientos, así como piezas de cobertura sueltas.

INSPECCIONES Y ACTUACIONES:

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en caso de no cesar su avance, consultar con personal especializado o técnico competente.

- Mensualmente y por parte del administrador del edificio, habrá de retirarse la suciedad acumulada en las terrazas para evitar la obstrucción de los desagües, debiéndose reducir este periodo en épocas de lluvias copiosas o en lugares próximos a arboledas o situados en zonas rurales.

- Cada año y por parte de un especialista, se comprobará la correcta evacuación del agua en la cubierta mediante la limpieza de sumideros, cazoletas y bajantes, además del sellado de las juntas y la existencia de roturas de la impermeabilización y piezas de cobertura, y si procede, se repondrá el material de sellado y todas aquellas piezas de cobertura deterioradas, y se repararán las roturas de la impermeabilización con igual material del que está hecha. En el caso de protecciones con grava, se recolocará la misma.

- Cada tres años, y por parte de un especialista, se verificará el estado de conservación de clavos, grapas o ganchos de fijación de las tejas, procediendo a la sustitución de aquellos que presenten síntomas de corrosión.

- Cada cinco años, y por parte de un especialista, habrá comprobarse la estanqueidad de la cubierta mediante la realización de una prueba de inundación de la misma o de riego por aspersión, según proceda. Igualmente habrá de ser comprobado el estado de conservación de elementos metálicos de fijación en canalones, mástiles, chimeneas, ganchos de servicio, debiendo de renovar la capa de pintura si originariamente la tuvieran, o realizar la sustitución de aquellos elementos que presenten estados de corrosión avanzados, abolladuras, flechas o deformaciones, si así procediera.

INSTALACIONES.

SANEAMIENTO, FONTANERÍA Y CALEFACCIÓN.

COMPROBACIONES: Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad, la aparición de:

- Obstrucciones y malos olores.
- Manchas de humedad, así como roturas y hundimientos del pavimento.
- Goteos continuados de válvulas de seguridad correspondientes a termos o radiadores del sistema de calefacción.

INSPECCIONES Y ACTUACIONES:

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en caso de no cesar su avance, consultar con personal especializado o técnico competente.

- Cada seis meses y por parte del administrador del edificio, se comprobará de la red de saneamiento el correcto funcionamiento de arquetas y desagües a fin de detectar la existencia de fugas y obstrucciones; a su vez se procederá a la revisión de las llaves de corte y juntas de desagüe con tabiques para comprobar la existencia de goteos. En caso de detectarse anomalías, habrá de procederse a la reparación o sustitución de aquellos elementos deteriorados, por parte de un especialista.

- Cada dos años y por parte de un especialista, habrá de revisarse la estanqueidad de la red horizontal de saneamiento y los elementos de sujeción con los que cuenta, además de comprobar el correcto funcionamiento de las redes de drenaje de suelos y muros, así como de las bombas de achique, y en su caso, proceder a la sustitución o reparación de aquellos elementos deteriorados.

- Cada cinco años y por parte de un especialista, habrá de revisarse la estanqueidad de la red vertical de saneamiento y la red de fontanería, las piezas de sujeción con los que estas cuentan, así como que la presión de trabajo de la red de fontanería y de la de calefacción está dentro de las admisibles por la instalación, y en su caso, proceder a la sustitución de aquellos elementos deteriorados. Además, se procederá a la revisión y limpieza interior del conducto de evacuación de humos de la caldera del sistema de calefacción.

ELECTRICIDAD Y PUESTA A TIERRA.

COMPROBACIONES: Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad:

- El funcionamiento defectuoso de mecanismos eléctricos por su deterioro.
- El posible deterioro de la toma a tierra de enchufes así como de la cubierta aislante de los cables.
- El disparo reiterado en interruptores magnetotérmicos y diferenciales.

INSPECCIONES Y ACTUACIONES:

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en caso de no cesar su avance, consultar con personal especializado o técnico competente.
- Mensualmente ha de comprobarse, por parte de los usuarios del inmueble, el correcto funcionamiento del interruptor diferencial mediante accionamiento del dispositivo de prueba. En caso de funcionamiento anómalo, deberá procederse a su sustitución por parte de un especialista.
- Cada año, y por parte de un especialista, habrá de revisarse la arqueta de conexión de las líneas de toma de tierra con la red enterrada, y comprobar durante la temporada de verano, que la resistencia a tierra está dentro de los valores admisibles.
- Cada dos años, y por parte de un especialista, habrá de revisarse:

- o La instalación de puesta a tierra a fin de detectar posibles corrosiones de la misma.
- o La Caja General de Protección a fin de comprobar el estado del interruptor de corte y sus fusibles, posibles corrosiones de la propia caja y su conexión a tierra, y los bornes de abroche de la línea general de alimentación.
- o El Cuadro General de Distribución, verificando sus correctas condiciones de ventilación, desagüe, iluminación, apertura y accesibilidad.
- o El Cuadro de Mando y Protección, verificando el correcto funcionamiento de sus interruptores y mecanismos.

Cuando así proceda, habrá de realizarse la reparación o sustitución de todos aquellos componentes deteriorados.

- Cada cinco años, y por parte de un especialista, habrá de realizarse una revisión general de la instalación, comprobando la efectividad de las protecciones contra cortocircuitos y contra contactos directos e indirectos, correcta relación entre intensidades nominales de las protecciones y sección de los conductores a los que protegen, y si procede, habrán de llevarse a cabo las reparaciones y sustituciones que garanticen las condiciones reglamentarias de seguridad de la instalación.

- Cada diez años y en aquellos edificios de viviendas con potencia total instalada superior a 100 Kw, habrá de realizarse por parte de un Organismo de Control Autorizado la correspondiente inspección reglamentaria de todas las instalaciones comunes del inmueble, y en su caso, proceder a efectuar las reparaciones y sustituciones que pudieran indicarse en la misma.

GAS.

COMPROBACIONES: Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad:

- La existencia de olores o cualquier otra señal que denote fugas.
- El funcionamiento defectuoso de llaves de corte, así como el deterioro de canalizaciones y demás elementos de la instalación.
- La obstrucción o anulación de los conductos y rejillas de ventilación.
- El vencimiento de la fecha de caducidad de tubos flexibles.

INSPECCIONES Y ACTUACIONES:

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición de fugas de gas, y en su caso, se procederá de inmediato a cerrar la llave de corte, a apagar luces y desconectar todo tipo de aparato eléctrico, y abrir ventanas para una ventilación de emergencia; a continuación se dará conocimiento a la compañía suministradora.

- Cada año, y cuando exista un depósito acumulador, por parte de un especialista habrá de revisarse el correcto funcionamiento del vaporizador y las válvulas de exceso de flujo, y en su caso, proceder a efectuar las reparaciones y sustituciones que garanticen la seguridad de la instalación.

- Cada cuatro años, habrá de procederse a comprobar el estado de las canalizaciones de la instalación, en especial la protección catódica de aquellas canalizaciones metálicas

enterradas, además de sustituir aquellos tramos fungibles de la misma cuando hubiera vencido su fecha de caducidad.

También se revisará su estanqueidad, la combustión higiénica de los aparatos así como la correcta evacuación de los productos de la combustión. A tales fines, habrán de realizarse las inspecciones reglamentarias correspondientes, de manera que de la parte de la instalación que va hasta la llave de corte, la empresa suministradora realizará los controles pertinentes y expedirá el correspondiente certificado, mientras que de la instalación interior de suministro de gas y los aparatos, los controles y certificados corresponden a la empresa instaladora autorizada que ha de contratar el titular de la instalación. En su caso, procederá efectuar las reparaciones y sustituciones que pudieran indicarse en las mismas, siempre por personal especializado que pueda certificar su correcta realización.

ASCENSORES.

COMPROBACIONES: Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad:

- El incorrecto funcionamiento de las puertas, así como la desnivelación de la cabina.
- La existencia de ruidos y vibraciones anormales y extrañas.
- La imposibilidad de apertura de las puertas.

INSPECCIONES Y ACTUACIONES:

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de anomalías, y en su caso, dar conocimiento de las mismas a la empresa encargada del mantenimiento de la instalación. En este sentido, para el funcionamiento de la instalación, el titular de la misma está obligado por ley a contratar a una empresa encargada de dicho mantenimiento.

- Por parte de la empresa a la que se tenga encomendado tales menesteres, habrá de realizarse la inspección reglamentaria de la instalación, la cual quedará reflejada en el correspondiente acta. Para el caso de ascensores que den servicio a más de veinte viviendas o salven alturas superiores a cuatro plantas, esta inspección ha de realizarse de forma periódica cada cuatro años, mientras que para el resto de instalaciones habrán de realizarse cada seis. En su caso, procederá efectuar las reparaciones y sustituciones que pudieran indicarse en las mismas, siempre por personal especializado que pueda certificar su correcta realización.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

COMPROBACIONES: Por parte de los usuarios del inmueble habrá de vigilarse con cierta periodicidad:

- La desaparición o cambio de ubicación de los elementos de extinción
- El funcionamiento defectuoso del mecanismo de apertura y cierre de puertas cortafuegos

INSPECCIONES Y ACTUACIONES:

- Con carácter permanente se ha de prestar atención a la aparición y posible evolución de

anomalías, y en su caso, dar conocimiento de las mismas a la empresa encargada del mantenimiento de la instalación. En este sentido, para el funcionamiento de la instalación, el titular de la misma está obligado por ley a contratar a una empresa encargada de dicho mantenimiento.

- Cada tres meses, y por parte de un instalador o mantenedor autorizado, habrá de comprobarse el funcionamiento de cada uno de los sistemas que conforman la instalación (sistema de detección y alarma, sistema de extinción y sistema de abastecimiento de agua) con todas sus posibles fuentes de suministro, así como los niveles de agua y aceite de bombas de presión, y el estado de los acumuladores, debiendo en su caso, proceder a realizar las reparaciones y sustituciones que garanticen el adecuado funcionamiento de la instalación.

- Cada año, y por parte de personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado, se verificará:

o Las uniones roscadas y soldadas, así como el funcionamiento de los equipos de transmisión de alarma con cada fuente de suministro eléctrico.

o De los extintores, la accesibilidad a los mismos, así como el nivel de carga de los mismos y el estado de conservación de precintos, manguera, válvulas y otras partes metálicas.

o De las bocas de incendio equipadas, la estanqueidad de rácores y mangueras, así como la correcta presión del sistema con otro manómetro de referencia distinto al de la instalación.

o El correcto funcionamiento de los dispositivos de disparo y alarma de los sistemas fijos de extinción, el buen estado de los rociadores, así como el estado y carga correcta del agente extintor.

o El correcto accionamiento de válvulas y colocación-ajuste de tapas de rácores en las columnas secas,

o El correcto accionamiento de válvulas del sistema de abastecimiento de agua contra incendios, el estado de conservación de los prensaestopas, y la velocidad de funcionamiento de las bombas.

Cuando así proceda, habrá de realizarse la reparación o sustitución de todos aquellos componentes deteriorados o con un funcionamiento anómalo.

- Cada cinco años, y por parte del personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado, habrá de procederse al retimbrado de los extintores.

Cada veinte años, habrá de procederse a la sustitución de los extintores.

ANEXO II

ORDENANZA MUNICIPAL INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS. AYUNTAMIENTO DE JAÉN. INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO.

DATOS DEL EDIFICIO

- Parcela/s catastral/es sobre la que se asienta:

_____.

- Tipo de vía: _____ . Nombre de la

vía: _____.

- Núm. / Bloque / Km: _____ . Planta / Puerta: _____.

- Polígono / Parcela catastral *(solo para inmuebles fuera de delimitación de casco urbano)*: _____.

- Uso principal: _____.

- En construcción (marque lo que proceda): NO SI Obra de nueva planta Reforma, rehabilitación

Núm. licencia municipal: _____.

Técnico/os director/es: _____.

PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFÍAS FACHADAS

--	--	--

A) CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

ESTADO GENERAL A FECHA: ____ de ____ de 20 ____.

	Inspección		Daños		Importancia del daño				Propuesta de Actuación			Riesgo inminente
	Visual	Otros métodos	NO	SI	Despreciable	Bajo	Moderado	Alto	Mantenimiento	Consolidación	Reparación	
Cimentación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros de contención	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muros de carga	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Soportes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vigas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entramados horizontales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cerchas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros (indíquese)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Marque lo que proceda, en blanco se entenderá que no procede.

OTROS MÉTODOS DE INSPECCIÓN

--

DESCRIPCIÓN DAÑOS OBSERVADOS

FOTOGRAFÍAS DAÑOS OBSERVADOS

Se aportan a continuación en hoja aparte.

Dejar en blanco solo cuando no existan daños

B) FACHADAS.

ESTADO GENERAL A FECHA: _____ de _____ de 20_____.

	Inspección		Daños		Importancia del daño				Propuesta de Actuación			Riesgo inminente
	Visual	Otros métodos	NO	SI	Despreciable	Bajo	Moderado	Alto	Mantenimiento	Consolidación	Reparación	
Revestimiento continuo y sus juntas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Revestimiento discontinuo y sus juntas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aplacados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cornisas y demás elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Carpinterías y translucidos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elementos de cerrajería	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Antepechos y pretilas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros (indíquese)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Marque lo que proceda, en blanco se entenderá que no procede.

OTROS MÉTODOS DE INSPECCIÓN

DESCRIPCIÓN DAÑOS OBSERVADOS

FOTOGRAFÍAS DAÑOS OBSERVADOS

Se aportan a continuación en hoja aparte.

Dejar en blanco solo cuando no existan daños

C) CUBIERTAS.

ESTADO GENERAL A FECHA: _____ de _____ de 20_____.

	Inspección		Daños		Importancia del daño				Propuesta de Actuación			Riesgo inminente
	Visual	Otros métodos	NO	SI	Despreciable	Bajo	Moderado	Alto	Mantenimiento	Consolidación	Reparación	
Piezas de cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sumideros y canales de evacuación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lámina impermeabilizante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Carpinterías y translucidos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sellado de juntas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elementos metálicos de fijación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros (indíquese)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Marque lo que proceda, en blanco se entenderá que no procede.

OTROS MÉTODOS DE INSPECCIÓN

DESCRIPCIÓN DAÑOS OBSERVADOS

FOTOGRAFÍAS DAÑOS OBSERVADOS

Se aportan a continuación en hoja aparte.

Dejar en blanco solo cuando no existan daños

D1) INSTALACIONES. SANEAMIENTO, FONTANERÍA Y CALEFACCIÓN.

ESTADO GENERAL A FECHA: _____ de _____ de 20 _____.

	Inspección		Daños		Importancia del daño				Propuesta de Actuación			Riesgo inminente
	Visual	Otros métodos	NO	SI	Despreciable	Bajo	Moderado	Alto	Mantenimiento	Consolidación	Reparación	
Evacuación red de saneamiento y drenaje	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bombas de achique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estanqueidad de las redes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elementos metálicos de fijación canalizaciones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Válvulas de corte redes fontanería y calefacción	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Protección contra sobrepresiones redes fontanería y calefacción	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros (indíquese)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Marque lo que proceda, en blanco se entenderá que no procede.

OTROS MÉTODOS DE INSPECCIÓN

DESCRIPCIÓN DAÑOS OBSERVADOS

FOTOGRAFÍAS DAÑOS OBSERVADOS

Se aportan a continuación en hoja aparte.

Dejar en blanco solo cuando no existan daños

D2) INSTALACIONES. ELECTRICIDAD Y PUESTA A TIERRA.

ESTADO GENERAL A FECHA: _____ de _____ de 20_____.

	Inspección		Daños		Importancia del daño				Propuesta de Actuación			Riesgo inminente
	Visual	Otros métodos	NO	SI	Despreciable	Bajo	Moderado	Alto	Mantenimiento	Consolidación	Reparación	
Correcto funcionamiento protecciones cuadro de mando	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conexión con red enterrada de puesta a tierra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resistencia instalación puesta a tierra dentro de valores admisibles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Secciones adecuadas de conductores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Existencia corrosiones CGP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inspección reglamentaria por OCA (si procede)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros (indíquese)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Marque lo que proceda, en blanco se entenderá que no procede.

OTROS MÉTODOS DE INSPECCIÓN

DESCRIPCIÓN DAÑOS OBSERVADOS

FOTOGRAFÍAS DAÑOS OBSERVADOS

Se aportan a continuación en hoja aparte.

Dejar en blanco solo cuando no existan daños

D3) INSTALACIONES. GAS, ASCENSORES Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

ESTADO GENERAL A FECHA: _____ de _____ de 20_____.

	Inspección		Daños		Importancia del daño				Propuesta de Actuación			Riesgo inminente
	Visual	Otros métodos	NO	SI	Despreciable	Bajo	Moderado	Alto	Mantenimiento	Consolidación	Reparación	
Certificado Inspecciones reglamentarias de las instalaciones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comprobación protección catódica instalación de gas (si procede)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros (indíquese)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Marque lo que proceda, en blanco se entenderá que no procede.

OTROS MÉTODOS DE INSPECCIÓN

DESCRIPCIÓN DAÑOS OBSERVADOS

FOTOGRAFÍAS DAÑOS OBSERVADOS

Se aportan a continuación en hoja aparte.

Dejar en blanco solo cuando no existan daños

RESULTADO DE LA INSPECCIÓN.

- No se han detectado deficiencias que afectan a la seguridad constructiva del inmueble, y/o las condiciones de salubridad y ornato público, por tanto, el presente informe ITE es **FAVORABLE**.
- Se han detectado deficiencias que afectan a la seguridad constructiva del inmueble, y/o las condiciones de salubridad y ornato público, por tanto, el presente informe ITE es **DESFAVORABLE**. En consecuencia, se propone la adopción, según orden de importancia, de las siguientes medidas:

PROPUESTA DE ACTUACIÓN

1ª.-	
2ª.-	
3ª.-	
4ª.-	
5ª.-	

- Se ha detectado en el edificio la existencia de un riesgo inminente para las personas y/o los bienes, lo cual, ha sido comunicado formalmente a su propietario/titular de intereses o derechos sobre el mismo *(táchese lo que no proceda)*, a fin de que adopte con carácter inmediato las medidas necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio.

Jaén, a _____ de _____ de 20_____.		
Fdo.: _____ <small>(nombre, apellidos y firma técnico actuante).</small>		
Titulación.: _____.	Colegio Profesional: _____.	Nº colegiado: _____.

Don/Doña _____, con número de DNI _____ en su calidad de:

- Propietario del edificio. Titular de intereses o derechos sobre el edificio *(artículo 6.8 de la Ordenanza)*.

, declara conocer y aceptar toda la información contenida en el presente documento, y en concreto:

Se compromete a realizar las obras correspondientes conforme a lo establecido en el artículo 9 de la presente ordenanza, previa obtención de los correspondientes permisos municipales.

Se compromete a presentar ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, certificado técnico que acredite la adecuación de las medidas de seguridad adoptadas a la situación previa de riesgo inminente.

Para que conste, firmo en:

Jaén, a _____ de _____ de 20_____.

Firma propietario o titular.

GLOSARIO:

- Respecto de la **IMPORTANCIA DEL DAÑO**:

· **Despreciable**: Aquella lesión, síntoma o anomalía que por su naturaleza e intensidad, no presupone la existencia de un riesgo claro o con dudas razonables para la seguridad o salubridad del inmueble inspeccionado.

· **Bajo**: Cuando los daños que se observan, por su naturaleza e intensidad, permitan enjuiciar la existencia de dudas razonables respecto a la seguridad del elemento inspeccionado, y a su vez, entrañen un cierto riesgo de alcance a otros elementos constructivos, todo ello como consecuencia de un proceso de deterioro en fase inicial.

· **Moderado**: Los daños que se observan en esta situación, además de implicar dudas respecto de la seguridad del elemento inspeccionado, plantean al técnico inspector, supuestos razonables de generar un riesgo que pueda afectar a otros elementos constructivos, tanto en su nivel de seguridad como aptitud al servicio, todo ello en el marco de un proceso de deterioro en fase de progresión.

· **Alto**: Este nivel se asignará en aquellos casos en los que los daños y lesiones observados, en el marco de un estado final del proceso de deterioro, puedan suponer un riesgo cierto de causar perjuicio a terceros, sean viandantes, usuarios o edificios colindantes, por disminuir considerablemente el umbral mínimo de seguridad y salubridad del inmueble, pudiendo dar lugar al desprendimiento de materiales y elementos, asientos de cimentación, filtraciones, problemas higiénico-sanitarios, etc.

- Respecto de la **PROPUESTA DE ACTUACIÓN**:

· **Mantenimiento**: Si el elemento inspeccionado no se halla afectado por daños o procesos patológicos, ni existe en él deficiencias apreciables, bastará con efectuar una labor de mantenimiento que impida la progresión del deterioro del mismo. La omisión o incorrecta implementación de esta medida podrá producir problemas ulteriores y más graves.

Consolidación: Si el elemento inspeccionado presenta lesiones o síntomas de riesgo bajo, se recomendará realizar una intervención, la cual por su carácter, podrá ser llevada a cabo sin ningún tipo de supervisión técnica al no revestir complejidad alguna desde un punto de vista constructivo. Esta situación no hace prever grandes problemas en el edificio a corto plazo, pero si en un periodo de tiempo medio.

· **Reparación**: Este grado de actuación se alcanza, cuando las obras a realizar, siendo de consolidación, tienen carácter generalizado en la totalidad del inmueble, es decir, van más allá de lo que se refiere a un elemento o zona localizada. También se alcanza este grado, cuando las obras a realizar revistan una cierta complejidad constructiva que aconseje supervisión técnica, o bien, reglamentariamente se exija la redacción del correspondiente documento técnico y nombramiento de dirección facultativa.

- Respecto de la situación de **RIESGO INMINENTE**:

Esta situación se alcanza cuando la cimentación y/o estructura del inmueble, presentan daños y lesiones, que por su entidad y alcance, son indicativos de que los elementos afectados se encuentran por debajo del umbral mínimo de su capacidad portante, y por tanto, su fallo dará lugar al colapso parcial o total del edificio.

ANEXO III

ORDENANZA MUNICIPAL INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.

AYUNTAMIENTO DE JAÉN.

FICHA TÉCNICA DEL EDIFICIO.

DATOS DEL EDIFICIO

- El informe ITE está referido a:	Referencia parcela/s catastral/es
<input type="checkbox"/> Un edificio sobre una sola parcela catastral.	_____
<input type="checkbox"/> Un edificio sobre varias parcelas catastrales (<i>indíquelas</i>).	_____
<input type="checkbox"/> Un edificio en régimen de propiedad horizontal.	_____
<input type="checkbox"/> Un edificio con otros regímenes de propiedad.	_____

- Tipo de vía: _____ . Nombre de la vía: _____ .

- Nº / Bloque / Km: _____ . Planta / Puerta: _____ .

- Polígono / Parcela catastral (*solo para inmuebles fuera de delimitación de casco urbano*):
_____ .

DATOS DEL DECLARANTE

Propietario del edificio. Titular de intereses o derechos sobre el edificio (*artículo 6.8 de la Ordenanza*). Representante del titular del edificio.

- Nombre: _____ . Apellidos: _____ .

DNI: _____ .

- Teléfono de contacto: _____ .

- Domicilio a efectos de notificaciones:

Vía: _____ . Nombre de la vía:

_____ . Nº: _____ .

Planta: _____ . Puerta: ____ . Código Postal: _____ .

Municipio: _____ . Provincia:

_____ .

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

- Régimen de ocupación y tenencia (en caso de existir varios indique el predominante)
- Propiedad
 Arrendamiento Renta Antigua SI NO
 Usufructo

- Uso principal del edificio.	Sobre rasante		Bajo rasante		Superficie total inmueble
	Nº plantas	Superficie	Nº plantas	Superficie	
<input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar					
<input type="checkbox"/> Residencial plurifamiliar					
<input type="checkbox"/> Dotacional					
<input type="checkbox"/> Terciario					
<input type="checkbox"/> Industrial					

Año de construcción. _____ Documento acreditativo de tal extremo. _____

Instalaciones con las que cuenta Fontanería Electricidad Gas Ascensor Protección contra incendios

Está sometido a algún tipo de protección urbanística o histórica SI NO

Jaén, a _____ de _____ de 20____. Firma declarante.

Jaén, a 11 de Mayo de 2012.- El Presidente del Consejo, FRANCISCO JAVIER MÁRQUEZ SÁNCHEZ.