

ORDENANZA FISCAL NÚMERO 16

REGULADORA DE LA INSPECCION TECNICA DE LA EDIFICACION (I.T.E.) EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ANTEQUERA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo urbanístico del siglo XXI, se desenvuelve en torno a los retos simultáneos de crecimiento sostenible, rehabilitación y conservación de la ciudad existente. La protección de estos fines ha ido trascendiendo a la acción pública para convertirse en una preocupación constante por parte de la sociedad.

En el ámbito estatal se han tenido en cuenta las determinaciones establecidas en la materia por *R.D. Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo*, así como por las directrices técnicas del *RD 314/2006 que aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE)* dando cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la *Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación*, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente, y que crea la obligación del usuario para que el edificio se conserve en buen estado mediante un adecuado mantenimiento y se realicen las *inspecciones reglamentariamente* establecidas para documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones de reparación, reforma o rehabilitación, consignándolas en el *Libro del Edificio*.

También en este ámbito, se transponen todas las indicaciones del *RD 1627/1997 por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción y de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales*, sobre condiciones que a nivel de mantenimiento y conservación pudieran determinar la ejecución de las obras.

En el nivel autonómico se pone atención, principalmente, a la *Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía*, que regula la actividad pública tendente a la conservación y mejora de la ciudad existente en su *Título IV, artículos 155 y 156*, constituyendo la base de actuación material y formal de la regulación contenida en la presente Ordenanza sobre la inspección técnica de las edificaciones.

Así mismo se tiene en cuenta el *Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía* y de forma supletoria, en lo que sea compatible con la Ley y otras disposiciones vigentes y mientras no se produzca su desplazamiento por desarrollo reglamentario en Andalucía, el *RD 2187/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística*.

En cuanto a la gestión de los residuos que se puedan generar por demolición y actuaciones de conservación y rehabilitación, se ha tenido en cuenta tanto la *Ley 7/2000 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* como el *RD 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición* así como la ordenanza municipal sobre gestión de residuos de construcción y demolición publicada en el boletín Oficial de la Provincia de Málaga número 20 de 30 de enero de 2009.

El 1 de julio de 2011 se aprobó el Real Decreto-ley 8/2011, que generaliza la Inspección Técnica de Edificios (ITE), estableciendo su obligatoriedad y sus requisitos esenciales. Este aspecto relativo a la ITE entra en vigor el 7 de julio de 2012, afectando a todos aquellos edificios que tengan una antigüedad superior a los 50 años que se encuentran ubicados en municipios de más de 25.000 habitantes, en la forma, plazos y condiciones que regulen las Comunidades autónomas, si bien los Municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

1. Es objeto de esta Ordenanza regular para el término municipal de Antequera:
 - La reglamentación de la forma, condiciones y plazos en la que los propietarios de las edificaciones y construcciones deben realizar, una *inspección técnica periódica* de las mismas dirigida a determinar su estado de conservación, para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de conservación y rehabilitación.
 - La sistemática a seguir y medidas a adoptar en caso de *incumplimiento* injustificado del propietario de las obras a realizar, en su caso, tras la emisión del preceptivo informe técnico sobre el estado del edificio.

Artículo 2. Ámbito de aplicación de edificios sujetos a inspección.

1. De acuerdo con lo establecido en el art.156.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el objeto de la Inspección Técnica de los Edificios (ITE) es regular la forma, condiciones y plazos en la que los propietarios de las edificaciones y construcciones sujetas al ámbito de aplicación, deban realizar una inspección periódica de las mismas dirigida a determinar su estado de conservación y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y el régimen del suelo.

2. El contenido de la presente Ordenanza es de aplicación a toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino, que estén situadas sobre Suelo Urbano Consolidado en el ámbito del Término Municipal de Antequera. Asimismo se incluyen las Edificaciones Protegidas del medio rural, que figuran en el artículo 2.5.37 del PGOU vigente.

Dentro de las áreas delimitadas en el párrafo anterior, quedarán sujetas a la realización de la inspección técnica los edificios y construcciones que tengan una antigüedad superior a 50 años, se encuentren catalogados o no por el Plan General de Ordenación Urbanística y/o Planes Especiales de Protección.

3. Son técnicos competentes los profesionales titulados legalmente, en función al uso del edificio y de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

4. A estos efectos se presentará un informe de Inspección Técnica por cada edificio o construcción salvo la siguiente excepción:

- En caso de que existan varios edificios o construcciones en una sola parcela catastral, se podrá presentar un solo informe de Inspección Técnica conjunto, siempre que haya un único informe y se especifiquen y detallen expresa e inequívocamente los edificios que se incluyen en dicha parcela, entendiéndose por edificio el cuerpo constructivo único con independencia de su distribución espacial, situación registral, catastral, o su reseña postal.

Asimismo constituye un solo cuerpo constructivo:

- Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.
- Las unidades constructivas ligadas por elementos funcionales.
- Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.
- Las unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles.

En el anexo 2 de la presente ordenanza se incluyen los ejemplos gráficos de cuerpos y unidades constructivas

Artículo 3. Sometimiento a inspección de edificaciones y construcciones, con independencia de su titularidad.

1. Todos los edificios y construcciones, en el ámbito del artículo anterior, cualquiera que sea su titularidad, pública o privada, sea cual sea el destino o uso de los mismos, se encuentran sujetos al deber de inspección en la forma que se establece en esta Ordenanza. Quedarán exentos del sometimiento a inspección periódica los edificios en situación de ruina legal urbanística, mientras persistan estas situaciones.

2. Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, en los edificios y construcciones cuya titularidad pertenezca a la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales o a las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquellas, el cumplimiento del deber de inspección podrá articularse en la forma de convenio de colaboración.

Artículo 4.- Realización de la inspección técnica de edificios y supervisión.

1. La inspección de los edificios y construcciones sujetas al ámbito de aplicación de esta Ordenanza se verificará mediante la obtención, por el propietario de que se trate, de informe expedido por técnico competente, en el que se consigne el resultado de la inspección realizada y su posterior presentación por cualquiera de los medios establecidos en el art. 38 de la Ley 30/92.

2. En todo caso, dichos informes deberán realizarse conforme a los modelos oficiales aprobados en el Anexo 1 de la presente ordenanza, quedando conformado por los documentos de Ficha Técnica del Edificio e Informe de Inspección Técnica del Edificio.

3. Serán por cuenta del propietario los honorarios profesionales que se deriven de la obtención del informe técnico.

4. La documentación aportada por los propietarios estará sujeta a comprobación por parte de los Servicios técnicos y jurídicos del área de Urbanismo y Desarrollo Industrial del Excmo. Ayuntamiento de Antequera que deberán emitir el correspondiente informe, concediéndose, en su caso, un plazo de 15 días para la subsanación de las deficiencias encontradas. Las consecuencias del incumplimiento que se deriven de ello tendrán la consideración de infracción grave, en los términos previstos por los arts. 207.3.b y 207.4.C.c) de la LOUA, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves.

CAPÍTULO 2. DOCUMENTACION TECNICA Y CONTENIDO

Artículo 5.- Contenido del informe de la inspección técnica.

1. El informe técnico que se emite a resultas de la inspección deberá consignar 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, ornato o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

2. Con la finalidad de garantizar lo previsto en el apartado anterior, los informes técnicos consignarán, cuando menos, los siguientes extremos:

- a) Fecha de las visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio, expresivas del contenido del informe.
- b) Descripción detallada del edificio o construcción desde el punto de vista constructivo, estructural y funcional y número de referencia catastral.
- c) Descripción de los estudios previos y trabajos (apertura de catas, desmontado de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico redactor han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias.
- d) Desperfectos y deficiencias apreciadas y sus causas, con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:
 - Estado general de la estructura y cimentación.
 - Estado general de las fachadas exteriores o interiores, medianerías y, en especial, los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos, terrazas, placas, marquesinas, balcones y demás elementos análogos.
 - Estado general de conservación de cubiertas y terrazas.
 - Estado general de las instalaciones básicas de fontanería, electricidad y saneamiento del edificio.
 - Estado de conservación de los elementos singulares protegidos reseñados en su ficha de catálogo, en el caso de edificios catalogados.
- e) Indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos señalados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución.
- f) Presupuesto estimativo de las medidas, trabajos y obras necesarias.
- g) En el supuesto de emisión del segundo y sucesivos informes de Inspección Técnica de Edificaciones, indicación del grado de ejecución y efectividad de las medidas, trabajos y obras realizados y su coste para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.

3. Sin perjuicio de la mención de las medidas, trabajos y obras a que se refiere el apartado anterior, el informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá comprender las medidas inmediatas de seguridad adoptadas, debiendo justificarse que no admitían demora por motivo de inminente riesgo para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones.

A estos efectos, la propiedad de la edificación deberá adoptar, bajo dirección técnica competente, todas aquellas medidas precisas para la inspección y las necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva una situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., comunicando de forma inmediata su comienzo al área de Urbanismo y Desarrollo Industrial del Ayuntamiento de Antequera mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo. De esta forma única y exclusivamente podrán realizarse, bajo dirección técnica competente, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminan 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, el 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 o construcción.

4. Los propietarios tienen la obligación de facilitar la inspección de sus edificaciones o construcciones a los técnicos que intervengan en la misma; permitiendo el acceso a todas sus dependencias y lugares de difícil accesibilidad, y la realización de las catas de reconocimiento y ensayos necesarios, costeando los mismos con independencia de los honorarios acordados para la redacción del informe propiamente dicho.

5. Es responsabilidad del técnico o técnicos que realicen la inspección el que los informes se emitan de forma objetiva y adecuada al estado de conservación de las edificaciones o construcciones; basándose en la información realmente obtenida.

Artículo 6.- Resultado del informe de la inspección técnica.

1. El informe de inspección técnica habrá de consignar el resultado de la inspección indicando:

- a) Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.
- b) Si el resultado no es favorable por no satisfacer las condiciones descritas en el apartado anterior, o alguna de ellas, y en consecuencia sería necesario acometer algún tipo de obras dirigidas a dar cumplimiento a las mismas y alcanzar un adecuado estado de conservación.

En este último caso de indicarán las obras a realizar, distinguiendo entre:

- o Si es preciso la realización de obras de conservación/rehabilitación no urgentes para dar conformidad a las condiciones establecidas.
- o Si es preciso la realización de medidas urgentes de seguridad en todo o parte del edificio, por existir premura y peligro para la seguridad o salubridad.

2. Una vez ejecutadas las obras y medidas anteriores y corregidas las deficiencias señaladas en el informe de ITE o requeridas por el órgano de gestión municipal correspondiente, se aportará Certificado Final de Obra, además de los Certificados Técnicos de Adopción de Medidas Urgentes de Seguridad y/o de Ejecución de Obras de Conservación y Acta Favorable, según modelo oficiales del Anexo I, que deberá concluir si la edificación o construcción reúne o no las condiciones exigidas por esta Ordenanza.

3. Es responsabilidad del técnico o técnicos que realicen la inspección, que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble.

Artículo 7.- Ficha Técnica de la Edificación

Además del informe de la inspección técnica mencionado en el artículo 5 de la presente ordenanza, se establece la obligación de realizar también una Ficha Técnica de la Edificación, en la que se consignarán los datos que de la visita se desprenden sobre la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y el régimen de ocupación y propiedad de la misma, conforme al modelo recogido en el Anexo 1 de la presente ordenanza, en soporte papel y en soporte informático.

CAPITULO 3. PLAZOS, EFECTOS Y CONSECUENCIAS

Artículo 8.- Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la Inspección Técnica de la Edificación.

1. El visado del informe de la Inspección Técnica de Edificios y ficha técnica es opcional ya que no figura como obligatorio de acuerdo con el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto. En caso de no presentarse dicha documentación visada, el técnico redactor de la ITE, acreditará su habilitación y colegiación aportando una declaración responsable. Para ello se cumplimentará el modelo que figura en el Anexo 3 de la presente ordenanza (declaración responsable del/la técnico/a redactor/a de documentación técnica no visada con efectos en procedimientos de Inspección Técnica de Edificios (ITE))
2. La documentación, que deberá presentarse en el Registro General de Entrada del Excmo. Ayuntamiento de Antequera, será la siguiente:
 - ✓ Informe de Inspección Técnica redactado por técnico competente
 - ✓ Ficha Técnica de la Edificación y Conclusión final (según modelo del Anexo 1)
 - ✓ Justificante del pago de la tasa correspondiente
 - ✓ En caso de no aportarse visada la documentación anterior, (como ya se ha expuesto en el apartado 1) se adjuntará declaración responsable del/la técnico/a redactor/a de documentación técnica no visada con efectos en procedimientos de inspección técnica de edificios (según modelo adjunto en el Anexo 3)

En caso de necesitarse obras de adecuación y/o medidas de seguridad, se añadirá a lo anterior:

- Compromiso de ejecución firmado (según modelo del Anexo 1),
 - Solicitud de licencia de obras (en el plazo máximo de 3 meses, desde la presentación de la ITE). En caso de ser necesaria intervención de técnico competente se adjuntará a la solicitud: documentación técnica, estudio de seguridad y salud, estudio de RCD y certificado/s de intervención
 - Tras la finalización de las obras: Certificado Técnico de Subsanción de deficiencias detectadas en la Inspección Técnica del inmueble (modelo según Anexo 1)
3. El primer informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad.
 4. Al objeto de graduar la obligación a la entrada en vigor de estas Ordenanzas, se establece que en los casos de edificios que superen dicha antigüedad, los plazos para aportar el primer informe de ITE serán:
 - a) En los edificios inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico como Bien de Interés Cultural y los bienes de catalogación general, o que a la entrada en vigor de esta Ordenanza se hayan construido con anterioridad al año 1912 (mas de 100 años de antigüedad), fecha límite de presentación de la ITE, 31 de diciembre de 2013.

- b) En los edificios que a la entrada en vigor de esta se hayan construido entre los años 1912 y 1937, incluyéndose ambos (entre 100 y 75 años de antigüedad), fecha límite de presentación de la ITE, 31 de diciembre de 2014.
 - c) En los edificios que a la entrada en vigor de esta ordenanza se hayan construido entre los años 1938 y 1962, incluyéndose ambos (entre 75 y 50 años de antigüedad) fecha límite de presentación de la ITE, 31 de diciembre de 2015.
5. El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 10 años, desde la fecha en la que se presentó el anterior y se entregó en el Registro General de Entrada del Excmo. Ayuntamiento de Antequera, acompañado de la Ficha Técnica y Compromiso de Ejecución y Conclusión final debidamente actualizados, conforme a los modelos recogidos en el Anexo 1 de la presente ordenanza, en soporte papel y en soporte informático. No obstante, en el caso de obtención de licencia de ocupación por la ejecución de obras de reforma y rehabilitación general que afecten a la edificación completa, el plazo de renovación del informe de Inspección Técnica de la Edificación, será de 25 años, que comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.
6. Sin perjuicio de los plazos generales establecidos en los apartados 2º y 3º de este artículo, el Ayuntamiento de Antequera podrá requerir de forma motivada la realización de la Inspección Técnica de la Edificación o construcción con el otorgamiento de un plazo específico para su entrega.
7. 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.
Los edificios en los que se hayan ejecutado obras de rehabilitación integral, la obtención de las correspondientes licencias de obras y de ocupación, servirá de justificación y tendrá los mismos efectos que la realización de los informes técnicos de inspección, en sentido favorable.
8. A los edificios que no hayan presentado el correspondiente Informe de Inspección Técnica de la Edificación en tiempo o tras su requerimiento, se les efectuará una ITE por ejecución subsidiaria, con cargo a la propiedad.

Artículo 9.- Efectos de la presentación del informe de inspección técnica.

1. En el supuesto de que el informe de inspección técnica exprese la necesidad de acometer obras de conservación/rehabilitación para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y 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 de que se trate, el órgano de gestión municipal, previa comprobación de la urgencia y valoración del orden de prioridades contenido en el informe presentado podrá realizar alguna de las siguientes actuaciones:
- a) Requerir al interesado para que en el plazo máximo de tres meses solicite licencia municipal para la ejecución de las obras de conservación recomendadas, acompañada del proyecto de ejecución, en su caso, y demás documentación preceptiva, siempre que se trate de obras no urgentes.
 - b) Dictar la pertinente orden de ejecución de obras para el mantenimiento o recuperación de las condiciones exigibles, en los términos previstos en esta Ordenanza, cuando conste expresamente en el Informe ITE que se trata de medidas a realizar urgentes.

2. Sin perjuicio de la responsabilidad que incumbe al propietario, si del informe de inspección técnica de edificios resultara la necesidad de acometer medidas urgentes de seguridad por peligro inminente para personas o cosas, se dictará la pertinente orden de ejecución de medidas de seguridad, fijando un plazo de inicio para su ejecución.

Artículo 10.- Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del Informe de I.T.E., Ficha Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.

1. El cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de presentación de la I.T.E. en donde se exprese el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sin necesidad de acometer obras para ello, dará por finalizado el expediente tras su análisis por los técnicos municipales.

2. En todos aquellos casos en que el informe de Inspección Técnica de la Edificación establezca la necesidad de realización de obras, éstas deberán acometerse en un plazo máximo de 3 meses desde la presentación de la documentación relativa a la ITE. Tras la finalización de las obras que permitan dar cumplimiento a las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, se aportará el certificado técnico de subsanación de deficiencias detectadas en la inspección técnica del inmueble, lo que permitirá dar por finalizado el expediente tras su análisis por los técnicos municipales.

Artículo 11.- Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del Informe de I.T.E., Ficha Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.

El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación, constituye infracción muy grave cuando afecte a construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas o con algún tipo de protección.

El incumplimiento por parte del propietario, de un edificio no incluido entre los referidos al apartado anterior, de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación, constituye infracción grave.

En ambos casos, si se subsana voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por el Ayuntamiento de Antequera, podrá reducirse a infracción leve.

A efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, además de las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, establecidas legal y reglamentariamente, se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias de naturaleza mixta:

- a) El grado de ocupación del edificio.
- b) Que el edificio presente patologías que supongan riesgo para la integridad física de las personas, ya sean las personas que ocupan el propio edificio, las personas que ocupan edificios colindantes o para las personas que puedan transitar por la vía pública.

Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán:

- a) Infracciones leves: multa de 600 euros.
- b) Infracciones graves: multa de 3.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa de 6.000 euros.

El procedimiento y competencia para la imposición de las sanciones procedentes será el establecido en la Sección Tercera del Capítulo 1º del Título 7º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en las Normas de procedimiento administrativo común.

Artículo 12.- Conclusión Final y Compromiso de Ejecución.

1. En los supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja el incumplimiento del deber de conservación conforme a la normativa urbanística vigente, al informe de Inspección Técnica de Edificación se acompañará, además de la Ficha Técnica de la Edificación, el documento de Conclusión Final conforme al modelo del Anexo.

2. Sin perjuicio del régimen jurídico general del deber de conservación establecido en la legislación vigente y de las facultades de inspecciones urbanísticas del área de Urbanismo y Desarrollo Industrial del Excmo. Ayuntamiento de Antequera, en aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación señale desperfectos y deficiencias de la construcción o edificación, será necesario la cumplimentación del Compromiso de Ejecución y Conclusión Final, conforme al modelo recogido en el Anexo de la presente Ordenanza, en soporte papel y en soporte informático, que contenga al menos lo siguiente:

a) Cuando el informe de Inspección Técnica de la Edificación recoja en sus recomendaciones la necesidad de ejecutar obras de conservación o rehabilitación en la edificación o construcción, para las que sea precisa la obtención de licencia de obras, se deberá acompañar compromiso expreso del propietario de solicitar la correspondiente licencia que solvente, al menos, las deficiencias o desperfectos graves señalados en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, y a ejecutar las obras conforme al orden de prioridades establecido en la Inspección Técnica de la Edificación. Dicha solicitud de licencia se aportará en un plazo máximo de 3 meses desde la presentación de la documentación de la ITE en el registro de entrada del Excmo. Ayuntamiento de Antequera.

b) En aquellos supuestos en los que el informe de Inspección Técnica de la Edificación señale desperfectos o deficiencias que hagan necesaria la adopción de trabajos, medidas u obras de mantenimiento o conservación, *acompañadas de unas actuaciones de urgencia, debidamente justificadas en el orden de prioridades, por existir algún riesgo para las personas o bienes*, se acompañará el compromiso de ejecución expreso del propietario de iniciar y ejecutar los trabajos, medidas u obras necesarias según el informe de Inspección Técnica de la Edificación, una vez obtenida la previa licencia para las mismas y conforme al orden de prioridades establecido en el informe de Inspección Técnica de la Edificación.

A estos efectos, al informe de Inspección Técnica de la Edificación se acompañará solicitud de licencia de obras.

Si las obras afectan a bienes incluidos en el Conjunto Histórico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, declarado BIC y su entorno, según el Plan General de Ordenación Urbana o según el P.E.PR.I., se dará traslado a la comisión de patrimonio, la cual determinará su remisión o no, a la Consejería de Cultura de acuerdo con lo regulado en los artículos 33 y 37 de la Ley 14/07 así como sus reglamentos específicos vigentes. Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección Urbanística de las áreas de Patrimonio o de Urbanismo y Desarrollo industrial en materia de conservación que se ejercerá en caso de denegación de la licencia o de incumplimiento de los plazos asumidos. En estos supuestos el informe técnico que sirva de fundamento de la orden de ejecución podrá emitirse en base sólo a lo recogido en el informe de inspección técnica de la edificación, salvo que incluya demolición total o parcial de edificaciones o construcciones, o alteración de elementos protegidos, o afecten al régimen de ocupación del edificio. En ningún caso se podrán entender concedidas por silencio facultades en contra del planeamiento urbanístico.

c) Si el informe de Inspección Técnica de la Edificación justifica la existencia de un peligro inminente para las personas o bienes, el propietario actuará como se expresa en el artículo 5 de estas ordenanzas dando cuenta inmediatamente de la emergencia al Ayuntamiento de Antequera y presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas.

La firma del compromiso recogido en el párrafo anterior, supone la completa asunción por el propietario de las responsabilidades de todo orden que puedan derivar por la falta de mantenimiento del edificio en condiciones de seguridad, sin perjuicio de que, en cualquier momento el Ayuntamiento de Antequera pueda dictar orden de ejecución conforme a lo señalado en el apartado b) del presente artículo. En cualquier caso el Ayuntamiento de Antequera ejercerá sus facultades urbanísticas en materia de conservación cuando se trate de obras, medidas o trabajos que incluyan demolición total o parcial de edificaciones o construcciones o alteración de elementos protegidos o afecten al régimen de ocupación del edificio.

Las obligaciones recogidas en los apartados anteriores, incluyen la necesidad de aportar certificado final de las obras ejecutadas que deberá asegurar, además, la estabilidad del edificio tras las obras ejecutadas, o, en su defecto, la necesidad de presentar un nuevo Informe de Inspección Técnica

CAPÍTULO 4. REGISTRO

Artículo 13. El Registro de Inspección Periódica de Edificios y Libro del Edificio.

1. A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro de Inspección Periódica de Edificios quedando constancia de la fecha de presentación y de la conclusión de los informes de Inspección Técnica y de las fichas técnicas presentadas.

2. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes documentos de Ficha Técnica del Edificio, Informe de Inspección Técnica y Acta de Inspección del Edificio se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservados por los propietarios y transmitidos, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en la *Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación* y en el *RD 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*.

DISPOSICION FINAL UNICA

Esta ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

ANEXO 1. FICHA DE INSPECCION TÉCNICA

A continuación se expone el modelo de ficha técnica a presentar para las ITE del T.M. de Antequera, donde se encuentra incorporado el modelo de Compromiso de Ejecución, Conclusión Final y Certificado Técnico de subsanación de deficiencias detectadas en la inspección técnica del inmueble.

Junto a lo anteriormente reseñado se acompañará de Informe de Inspección Técnica de Edificios.

 <p>Ayuntamiento de Antequera Urbanismo y Desarrollo Industrial</p>	<p>DATOS DEL EDIFICIO</p> <p>FICHA TECNICA DE LA EDIFICACIÓN</p>	 <p>1/19</p>
---	--	---

DIRECCIÓN USOS A QUE SE DESTINA EL INMUEBLE DETECTADOS EN LA VISITA	Fecha de inspección DD/MM/AA
	Fecha próxima inspección DD/MM/AA

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Registro de la propiedad	Finca número	Tomo	Folio	libro
Nº referencia catastral	Inscripción	Número fijo de recibo		

TECNICO INSPECTOR

D/Dº: _____ Titulación _____
Del colegio oficial de: _____ Colegiado nº: _____

PERSONA DE CONTACTO

Nombre _____ DNI _____
Dirección _____ CP _____ Teléfono: _____
En su calidad de: _____
Dirección a efectos de notificaciones: _____

DATOS TECNICOS Y URBANÍSTICOS

Antigüedad en años	De 50 a <75	Igual o mayor a 75	Más de 100 (edificio protegido)
--------------------	-------------	--------------------	---------------------------------

Cuerpos y unidades constructivas (según casos de anexo 2):

Caso A ; Caso B ; Caso C ; Caso D ; Caso E ; Caso F

Nº cuerpos construidos o edificados: _____
Nº de unidades constructivas: _____

<p>USO</p> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Terciario <input type="checkbox"/> TIPOLOGIA Entre medianeras / Adosada / Edificio exclusivo aislado Nº de plantas bajo rasante Nº de plantas sobre rasante Nº total de viviendas ocupadas Nº total de viviendas desocupadas Superficie de parcela Superficie total construida Régimen de ocupación: Alquiler / Propiedad/ Otros VISITADAS Nº de viviendas Nº de locales	<p>REGIMEN DEL SUELO</p> Planeamiento en vigor Afecciones urbanísticas Clasificación Ordenanza Nivel de protección
	<p>P.E.P.R.I.</p> Ordenanza
	<p>ELEMENTOS PROTEGIDOS</p> Monumentos catalogados Edificio Catalogado Conjunto catalogado BIC

Expedientes administrativos asociados (a cumplimentar por la administración)

EXPEDIENTE DISCIPLINARIO	SI	NO	FECHA INCOACION	TIPO DE OBRAS
LICENCIA DE OBRAS	SI	NO	FECHA DE OTORGAMIENTO	TIPO DE OBRAS
EXPEDIENTE DE RUINAS	SI	NO	FECHA DE INCOACION	FECHA DECLARACION DE RUINA
ORDENES DE EJECUCIÓN	SI	NO	FECHA	TIPO DE OBRAS



**Ayuntamiento
de Antequera**
Urbanismo y Desarrollo Industrial

DATOS DEL EDIFICIO
FICHA DE INSPECCION

I.T.E.

2/19

PLANO DE SITUACION

Empty space for the location plan.



**Ayuntamiento
de Antequera**
Urbanismo y Desarrollo Industrial

DATOS DEL EDIFICIO
FICHA DE INSPECCION

I.T.E.

3/19

PLANTA TIPO

Empty space for the typical floor plan.



**Ayuntamiento
de Antequera**
Urbanismo y Desarrollo Industrial

DATOS DEL EDIFICIO
FICHA DE INSPECCION

I.T.E.

4/19

PLANTA DE CUBIERTA

Empty space for the roof plan drawing.



Ayuntamiento
de Antequera
Urbanismo y Desarrollo Industrial

DATOS DEL EDIFICIO
FICHA DE INSPECCION

I.T.E.

5/19

FOTOGRAFIAS

 <p>Ayuntamiento de Antequera <i>Urbanismo y Desarrollo Industrial</i></p>	<p>ESTRUCTURAS CIMENTACION</p> <p>FICHA DE INSPECCION</p>	<p>I.T.E.</p> <p>6/19</p>
---	---	----------------------------------

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTADO DE CONSERVACION

Buen estado aparente

 %

No se hace necesario la realización de obras de reparación o consolidación

Lesiones leves

 %

Daños de escasa entidad que no requieren obras de intervención directa sobre los elementos estructurales sino de reparaciones superficiales en paramentos y eliminación de pequeñas humedades.

Lesiones graves

 %

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación o consolidación sin que exista peligro inminente.

Lesiones muy graves

 %

Daños importantes que ponen en peligro la estabilidad del edificio y que requieren una intervención inmediata

DESCRIPCION DE LAS PATOLOGÍAS OBSERVADAS

POSIBLES CAUSAS

OBRAS DE REPARACION

ADOPCIÓN INMEDIATA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD. PLAZO DE INICIO Y EJECUCIÓN

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTADO DE CONSERVACION

Buen estado aparente

%

No se hace necesario la realización de obras de reparación o consolidación

Lesiones leves

%

Daños de escasa entidad que no requieren obras de intervención directa sobre los elementos estructurales sino de reparaciones superficiales en paramentos y eliminación de pequeñas humedades.

Lesiones graves

%

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación o consolidación sin que exista peligro inminente.

Lesiones muy graves

%

Daños importantes que ponen en peligro la estabilidad del edificio y que requieren una intervención inmediata

DESCRIPCION DE LAS PATOLOGÍAS OBSERVADAS

POSIBLES CAUSAS

OBRAS DE REPARACION

ADOPCIÓN INMEDIATA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD. PLAZO DE INICIO Y EJECUCIÓN

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTADO DE CONSERVACION

Buen estado aparente

%

No se hace necesario la realización de obras de reparación o consolidación

Lesiones leves

%

Daños de escasa entidad que no requieren obras de intervención directa sobre los elementos estructurales sino de reparaciones superficiales en paramentos y eliminación de pequeñas humedades.

Lesiones graves

%

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación o consolidación sin que exista peligro inminente.

Lesiones muy graves

%

Daños importantes que ponen en peligro la estabilidad del edificio y que requieren una intervención inmediata

DESCRIPCION DE LAS PATOLOGÍAS OBSERVADAS

POSIBLES CAUSAS

OBRAS DE REPARACION

ADOPCIÓN INMEDIATA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD. PLAZO DE INICIO Y EJECUCIÓN

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTADO DE CONSERVACION

Buen estado aparente

 %

No se hace necesario la realización de obras de reparación o consolidación

Lesiones leves

 %

Daños de escasa entidad que no requieren obras de intervención directa sobre los elementos estructurales sino de reparaciones superficiales en paramentos y eliminación de pequeñas humedades.

Lesiones graves

 %

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación o consolidación sin que exista peligro inminente.

Lesiones muy graves

 %

Daños importantes que ponen en peligro la estabilidad del edificio y que requieren una intervención inmediata

DESCRIPCION DE LAS PATOLOGÍAS OBSERVADAS

POSIBLES CAUSAS

OBRAS DE REPARACION

ADOPCIÓN INMEDIATA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD. PLAZO DE INICIO Y EJECUCIÓN

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTADO DE CONSERVACION

Buen estado aparente

 %

No se hace necesario la realización de obras de reparación o consolidación

Lesiones leves

 %

Daños de escasa entidad que no requieren obras de intervención directa sobre los elementos estructurales sino de reparaciones superficiales en paramentos y eliminación de pequeñas humedades.

Lesiones graves

 %

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación o consolidación sin que exista peligro inminente.

Lesiones muy graves

 %

Daños importantes que ponen en peligro la estabilidad del edificio y que requieren una intervención inmediata

DESCRIPCION DE LAS PATOLOGÍAS OBSERVADAS

POSIBLES CAUSAS

OBRAS DE REPARACION

ADOPCIÓN INMEDIATA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD. PLAZO DE INICIO Y EJECUCIÓN

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTADO DE CONSERVACION

Buen estado aparente

	%
--	---

No se hace necesario la realización de obras de reparación o consolidación
--

Lesiones leves

	%
--	---

Daños de escasa entidad que no requieren obras de intervención directa sobre los elementos estructurales sino de reparaciones superficiales en paramentos y eliminación de pequeñas humedades.
--

Lesiones graves

	%
--	---

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación o consolidación sin que exista peligro inminente.

Lesiones muy graves

	%
--	---

Daños importantes que ponen en peligro la estabilidad del edificio y que requieren una intervención inmediata

DESCRIPCION DE LAS PATOLOGÍAS OBSERVADAS

POSIBLES CAUSAS

OBRAS DE REPARACION

ADOPCIÓN INMEDIATA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD. PLAZO DE INICIO Y EJECUCIÓN

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTADO DE CONSERVACION

Buen estado aparente

%

No se hace necesario la realización de obras de reparación o consolidación

Lesiones leves

%

Daños de escasa entidad que no requieren obras de intervención directa sobre los elementos estructurales sino de reparaciones superficiales en paramentos y eliminación de pequeñas humedades.

Lesiones graves

%

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación o consolidación sin que exista peligro inminente.

Lesiones muy graves

%

Daños importantes que ponen en peligro la estabilidad del edificio y que requieren una intervención inmediata

DESCRIPCION DE LAS PATOLOGÍAS OBSERVADAS

POSIBLES CAUSAS

OBRAS DE REPARACION

ADOPCIÓN INMEDIATA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD. PLAZO DE INICIO Y EJECUCIÓN

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTADO DE CONSERVACION

Buen estado aparente

 %

No se hace necesario la realización de obras de reparación o consolidación

Lesiones leves

 %

Daños de escasa entidad que no requieren obras de intervención directa sobre los elementos estructurales sino de reparaciones superficiales en paramentos y eliminación de pequeñas humedades.

Lesiones graves

 %

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación o consolidación sin que exista peligro inminente.

Lesiones muy graves

 %

Daños importantes que ponen en peligro la estabilidad del edificio y que requieren una intervención inmediata

DESCRIPCION DE LAS PATOLOGÍAS OBSERVADAS

POSIBLES CAUSAS

OBRAS DE REPARACION

ADOPCIÓN INMEDIATA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD. PLAZO DE INICIO Y EJECUCIÓN

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTADO DE CONSERVACION

Buen estado aparente

 %

No se hace necesario la realización de obras de reparación o consolidación

Lesiones leves

 %

Daños de escasa entidad que no requieren obras de intervención directa sobre los elementos estructurales sino de reparaciones superficiales en paramentos y eliminación de pequeñas humedades.

Lesiones graves

 %

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación o consolidación sin que exista peligro inminente.

Lesiones muy graves

 %

Daños importantes que ponen en peligro la estabilidad del edificio y que requieren una intervención inmediata

DESCRIPCION DE LAS PATOLOGÍAS OBSERVADAS

POSIBLES CAUSAS

OBRAS DE REPARACION

ADOPCIÓN INMEDIATA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD. PLAZO DE INICIO Y EJECUCIÓN

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

ESTADO DE CONSERVACION

Buen estado aparente

 %

No se hace necesario la realización de obras de reparación o consolidación

Lesiones leves

 %

Daños de escasa entidad que no requieren obras de intervención directa sobre los elementos estructurales sino de reparaciones superficiales en paramentos y eliminación de pequeñas humedades.

Lesiones graves

 %

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación o consolidación sin que exista peligro inminente.

Lesiones muy graves

 %

Daños importantes que ponen en peligro la estabilidad del edificio y que requieren una intervención inmediata

DESCRIPCION DE LAS PATOLOGÍAS OBSERVADAS

POSIBLES CAUSAS

OBRAS DE REPARACION

ADOPCIÓN INMEDIATA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD. PLAZO DE INICIO Y EJECUCIÓN

DESCRIPCION DE LOS DAÑOS Y POSIBLES CAUSAS

OBRAS DE REPARACION

ADOPCIÓN INMEDIATA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD. PLAZO DE INICIO Y EJECUCIÓN

Cumplimentar en el caso de que el informe de inspección del inmueble recoja la necesidad de adoptar medidas de seguridad y/o realizar obras de conservación

D./D^a.:

DNI:

En su calidad de

DECLARA CONOCER Y ACEPTAR LA TOTALIDAD DEL CONTENIDO DEL INFORME DE INSPECCIÓN, COMPROMETIÉNDOSE, EN CASO NECESARIO, A SOLICITAR LOS PERMISOS Y LICENCIAS OPORTUNAS Y A ADOPTAR CUANTAS MEDIDAS DE SEGURIDAD SEAN NECESARIAS, ASÍ COMO A INICIAR Y EJECUTAR LAS OBRAS RECOGIDAS EN EL MISMO Y EN LOS PLANOS SEÑALADOS.

Para que conste, firmo el presente documento en a de de 20

D./D^a.:

DNI:

En su calidad de

Colegiado/a n^o
del Colegio Oficial de

DECLARA QUE HA RECIBIDO Y ACEPTADO EL ENCARGO DE DIRIGIR LAS OBRAS DE URGENCIA RECOGIDAS EN EL INFORME DE INSPECCIÓN

Para que conste, firmo el presente documento en a de de 20

APORTANDO EN SU CASO LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS

- Orden de Ejecución
- Solicitud de Licencia de Obras
- Proyecto Técnico
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud
- Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD)
- Comunicación de Dirección Técnica de las obras y prevención de riesgos laborales.

TRAS INSPECCION PORMENORIZADA REALIZADA AL INMUEBLE DE REFERENCIA, EL TÉCNICO QUE SUSCRIBE CONCLUYE QUE:

- EL EDIFICIO **REUNE** LAS CONDICIONES ADECUADAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DEFINIDAS EN LA NORMATIVA DE APLICACIÓN, POR RAZÓN DE LA EDAD DEL EDIFICIO

- EL EDIFICIO **NO REUNE** LAS CONDICIONES ADECUADAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO DEFINIDAS EN LA NORMATIVA DE APLICACIÓN, POR RAZÓN DE LA EDAD DEL EDIFICIO

A cumplimentar para el caso en el que la CONCLUSION final sea desfavorable

DAÑOS A REPARAR

ES PRECISO EL NOMBRAMIENTO DE UN TÉCNICO COMPETENTE PARA

Redacción de un proyecto técnico de las obras a realizar y de los medios auxiliares a emplear

Redacción del documento previsto en el artículo 4 del Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (BOE núm. 256 de 25 de octubre de 1997)

Dirección de las obras contenidas en el proyecto y prevención de riesgos laborales

FECHA MÁXIMA DE INICIO DE LAS OBRAS	DD/MM/AA
-------------------------------------	----------

PLAZO DE EJECUCION

PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE EJECUCIÓN MATERIAL	€
--	---

	VISADO COLEGIAL	REGISTRO ENTRADA AYTO
EL/LA TÉCNICO/A INSPECTOR/A Fdo.: LA PROPIEDAD Fdo.:		

En Antequera, a de de 20

 <p data-bbox="268 226 580 322"> Ayuntamiento de Antequera <i>Urbanismo y Desarrollo Industrial</i> </p>	<p data-bbox="643 174 1091 322"> CERTIFICADO TÉCNICO DE SUBSANACION DE DEFICIENCIAS DETECTADAS EN LA INSPECCION TÉCNICA DEL INMUEBLE </p>	 <p data-bbox="1370 309 1433 340">19/19</p>
---	---	--

<p data-bbox="150 376 213 407">D/D^a</p> <p data-bbox="150 474 437 506">del Colegio Oficial de</p>	<p data-bbox="809 376 1026 407">En su calidad de</p> <p data-bbox="809 474 1018 506">Colegiado/a nº:</p>
<p data-bbox="150 607 456 638">a instancias de D./Dña.</p>	<p data-bbox="809 607 884 638">D.N.I.</p>

Que con fecha _____ han finalizado las obras en el edificio sito en
Calle/Plaza _____
amparadas en la licencia/orden de ejecución con nº de expediente _____
y bajo la dirección facultativa de D/D^a. _____
resultando, como consecuencia de las mismas **SUBSANADAS TODAS LAS DEFICIENCIAS** descritas en
la última inspección correspondiente a la I.T.E. que motivaron la conclusión desfavorable,
REUNIENDO EL EDIFICIO LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO EXIGIDAS EN LA
NORMATIVA DE APLICACIÓN POR LA EDAD DEL EDIFICIO.

En Antequera, a _____ de _____ de 20____

Fdo.:

VISADO COLEGIAL

REGISTRO DE ENTRADA EN EL AYUNTAMIENTO

ANEXO 2.

EJEMPLOS GRÁFICOS DE CUERPOS Y UNIDADES CONSTRUCTIVAS (ARTÍCULO 2 DE LA ORDENANZA)

A efectos de la Inspección Técnica de Edificios, se presentará un único Informe de Inspección por cada edificio o cuerpo constructivo, de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 2 de la presente Ordenanza.

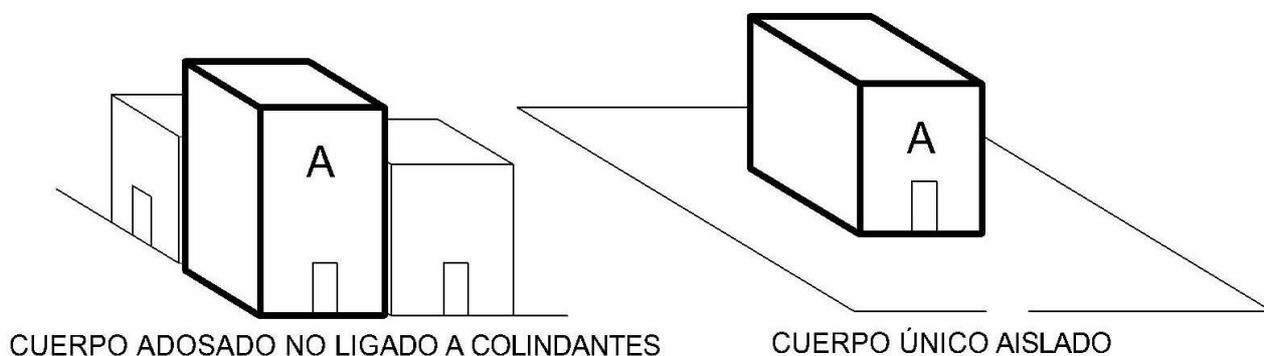
Un edificio o cuerpo constructivo puede estar formado por una única unidad constructiva, o integrado por diversas unidades constructivas ligadas entre sí. Por tanto, a efectos de redacción del Informe de Inspección hay que abandonar, en principio, la habitual vinculación que se establece entre el concepto de edificio y su propietario, su referencia catastral o su dirección postal, y entenderlo como un único cuerpo constructivo, independiente de su distribución espacial (compuesto por varias unidades constructivas ligadas entre sí), su situación registral (integrado por varios propietarios) y/o por su reseña postal (puede tener tantas direcciones postales como accesos disponga).

La casuística es amplia en función del número de edificios o cuerpos edificatorios y de las distintas unidades constructivas ligadas entre sí que los integren. A continuación se exponen los casos más habituales que pueden plantearse en función de estas variables a fin de facilitar a propietarios y técnicos redactores de los Informes de Inspección la interpretación del artículo 2 de la Ordenanza.

No obstante, el Ayuntamiento de Antequera se reserva la potestad de autorizar o no, mediante informe debidamente motivado, la presentación de Informes de ITE de unidades constructivas distintas a las establecidas en la Ordenanza, aún cuando correspondan a algunas de las situaciones que a continuación se indican. Cualquier posible supuesto distinto a los planteados será resuelto por los órganos de administración competentes del Ayuntamiento de Antequera en base a criterios análogos a los indicados.

CASO A: CUERPO CONSTRUCTIVO ÚNICO.

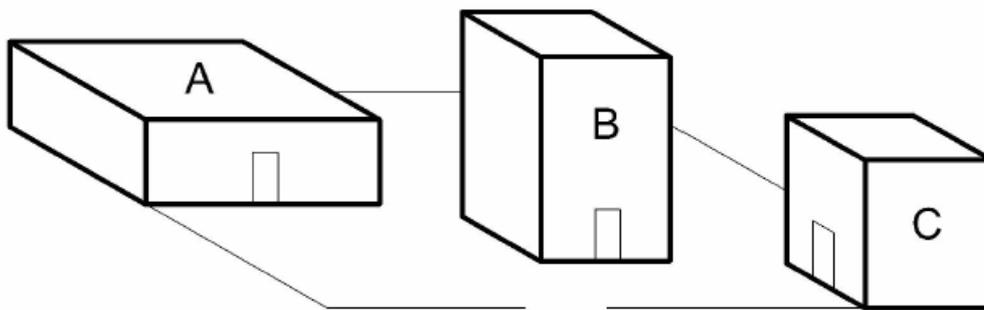
Se trata de un edificio constituido por una única unidad constructiva sin elementos constructivos, funcionales ni instalaciones que lo ligan con los edificios colindantes (cimientos, estructura, cubiertas, medianeras, saneamiento, escaleras, sótanos, etc.), o edificios aislados sobre parcela propia. Existe una única dirección postal o varias con una predominante sobre el resto. Se presentará un único Informe de Inspección.



Número de cuerpos constructivos o edificios: uno
Número de unidades constructivas: una
Referencia catastral: única
Emplazamiento: la dirección postal única o la predominante.

CASO B: CUERPOS DISPERSOS.

Se trata de varios cuerpos edificatorios o edificios independientes ubicados dentro de la misma parcela o finca registral. Existe una única dirección postal o varias con una predominante sobre el resto. Se podrá presentar un único Informe de Inspección del conjunto o uno por cada cuerpo edificatorio previa solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Antequera.



CUERPOS DISPERSOS

Número de cuerpos constructivos o edificios: tres (A, B Y C)

Número de unidades constructivas: tres (A, B Y C)

Opción A:

Presentar un único Informe de Inspección, incluyendo los tres cuerpos.

Referencia catastral: la de la parcela

Emplazamiento: la dirección postal única o la predominante.

Opción B (previa solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Antequera):

Presentar un Informe de Inspección de cada cuerpo constructivo.

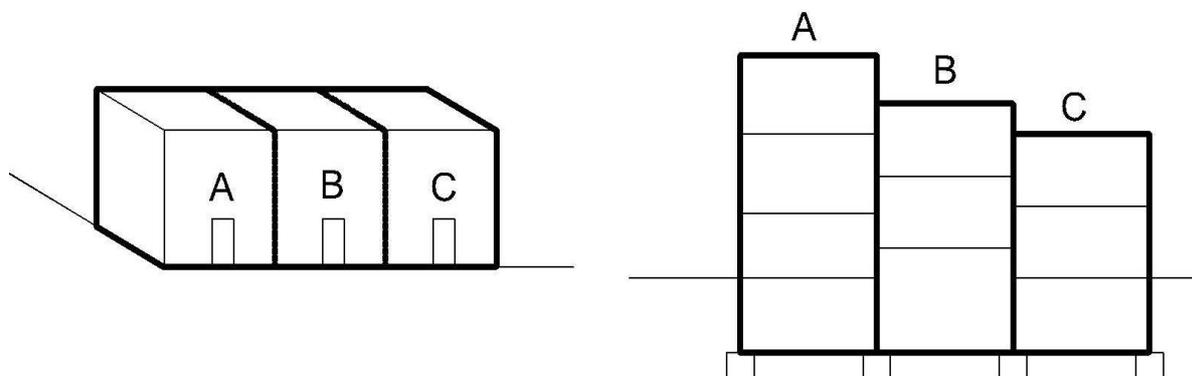
Referencia catastral: la de cada edificio

Emplazamiento: la dirección postal única o la predominante con identificación expresa del edificio inspeccionado.

Aplicabilidad: no existirán vinculaciones funcionales entre los edificios, pertenecerán a propietarios distintos (comunidades, personas físicas o jurídicas, etc.) y no podrán existir deficiencias en los elementos constructivos comunes ubicados en la parcela.

CASO C: UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR ELEMENTOS ESTRUCTURALES.

Se produce cuando un cuerpo constructivo o edificio está integrado por varias unidades constructivas que comparten elementos estructurales como cimientos, pilares, muros de carga medianeros, etc. Cada unidad constructiva puede tener distinto propietario y dirección postal. Se podrá presentar un único Informe de Inspección del edificio o, previa solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Antequera, uno por cada unidad constructiva que lo integra.



UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR ELEMENTOS ESTRUCTURALES

Número de cuerpos constructivos o edificios: uno (A+B+C)

Número de unidades constructivas: tres (A, B Y C)

Opción A:

Se presenta un Informe de Inspección incluyendo las tres unidades constructivas.

Referencia catastral: se indicarán todas las que integren el edificio.

Emplazamiento: las direcciones postales de cada unidad constructiva que integre el edificio.

Opción B (previa solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Antequera):

Se presenta un Informe de Inspección de cada una de las unidades constructivas.

Referencia catastral: la de la unidad constructiva inspeccionada.

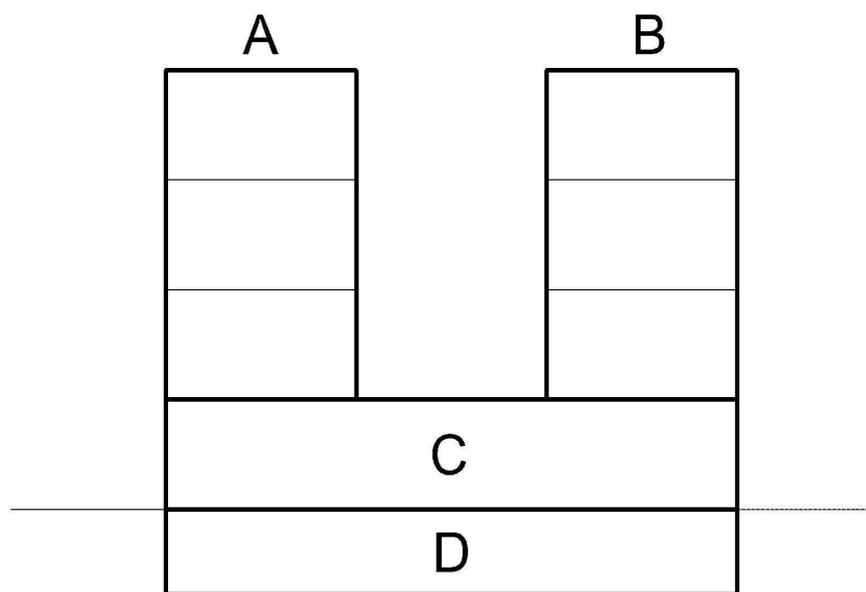
Emplazamiento: la dirección postal de la unidad constructiva inspeccionada, indicando las direcciones postales de las demás unidades que integran el edificio.

Aplicabilidad: pertenecerán a propietarios distintos (comunidades, personas jurídicas o físicas, etc.) y no podrán existir deficiencias en los elementos estructurales comunes.

CASO D: UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR ESPACIOS FUNCIONALES INDIVISIBLES.

Cuando un cuerpo constructivo o edificio está integrado por varias unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles, tales como garajes enterrados, escaleras de acceso, locales comerciales en planta baja, zonas diáfanas cubiertas, etc.

Cada unidad constructiva puede tener distinto propietario y dirección postal, incluido el elemento funcional que los vincula. Se podrá presentar un único Informe de Inspección del edificio o, previa solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Antequera, uno por cada unidad constructiva que lo integra.



UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR ESPACIOS FUNCIONALES INDIVISIBLES

Número de cuerpos constructivos o edificios: uno (A+B+C+D)

Número de unidades constructivas: cuatro (A, B, C Y D)

Opción A:

Se presenta un Informe de Inspección, incluyendo todas las unidades constructivas

Referencia catastral: se indicarán todas las que integren el edificio.

Emplazamiento: las direcciones postales de cada unidad constructiva que integre el edificio.

Opción B (previa solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Antequera):

Presentar un Informe de Inspección por cada unidad constructiva.

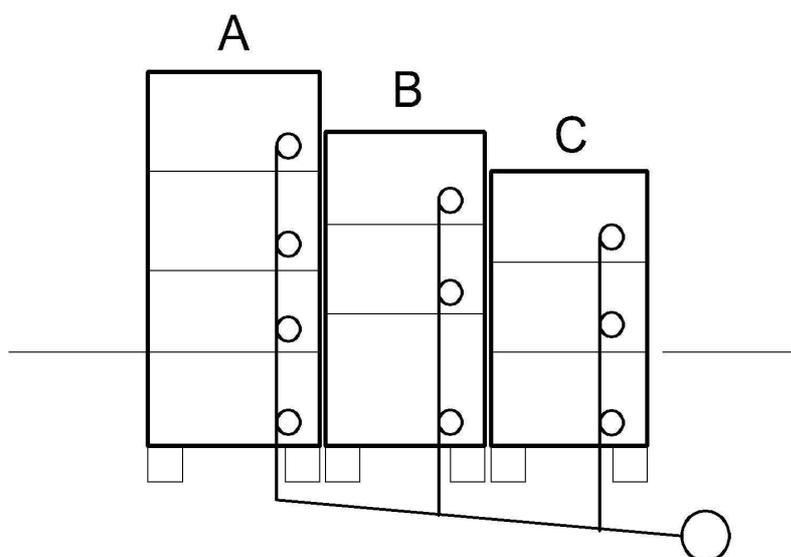
Referencia catastral: la de la unidad constructiva inspeccionada.

Emplazamiento: la dirección postal de la unidad constructiva inspeccionada, indicando las direcciones postales de las demás unidades constructivas que integran el edificio.

Aplicabilidad: pertenecerán a propietarios distintos (comunidades, personas jurídicas o físicas, etc.) y no podrán existir deficiencias en los elementos compartidos.

CASO E: UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR REDES DE INSTALACIONES.

Se trata en este caso de un edificio integrado por varias unidades constructivas que comparten instalaciones como por ejemplo las de fontanería o saneamiento. Cada unidad constructiva puede tener distinto propietario y dirección postal. Se podrá presentar un único Informe de Inspección del edificio o, previa solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Antequera, uno por cada unidad constructiva que lo integra.



UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS
POR REDES DE INSTALACIONES

Número de cuerpos constructivos o edificios: uno (A+B+C)
Número de unidades constructivas: tres (A, B Y C)

Opción A:

Presentar un Informe de Inspección, incluyendo todas las unidades constructivas

Referencia catastral: se indicarán todas las que integren el edificio.

Emplazamiento: las direcciones postales de cada unidad constructiva que integre el edificio.

Opción B (previa solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Antequera):

Se aporta un Informe de Inspección de cada una de las unidades constructivas.

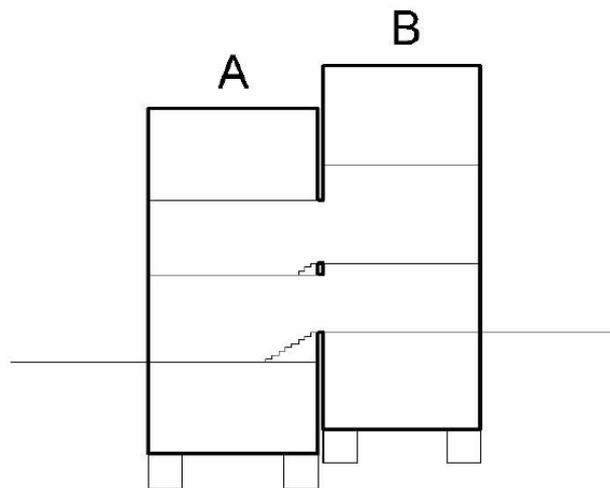
Referencia catastral: la de la unidad constructiva inspeccionada.

Emplazamiento: la dirección postal de la unidad constructiva inspeccionada, indicando las direcciones postales de las demás unidades constructivas que integran el edificio.

Aplicabilidad: pertenecerán a propietarios distintos (comunidades, personas jurídicas o físicas, etc.) y no podrán existir deficiencias en las redes de instalaciones que ligan las unidades constructivas.

CASO F: UNIDADES CONSTRUCTIVAS COMUNICADAS INTERIORMENTE.

Este caso se da cuando dos o más unidades independientes constructiva y estructuralmente están comunicadas interiormente, pudiendo afectar a la totalidad de las plantas o producirse de forma puntual en alguno de los locales, viviendas u oficinas, al haber practicado huecos de paso en los elementos que los separan. Cada unidad constructiva puede tener distinto propietario y dirección postal. Se podrá presentar un único Informe de Inspección del edificio o, previa solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Antequera, uno por cada unidad constructiva que lo integra.



UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS FUNCIONALMENTE

Número de cuerpos constructivos o edificios: uno (A+B)

Número de unidades constructivas: dos (A y B)

Opción A:

Se presenta un Informe de Inspección, incluyendo todas las unidades constructivas

Referencia catastral: se indicarán todas las que integren el edificio.

Emplazamiento: las direcciones postales de cada unidad constructiva que integre el edificio.

Opción B (previa solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Antequera):

Presentar un Informe de Inspección por cada unidad constructiva.

Referencia catastral: la de la unidad constructiva inspeccionada.

Emplazamiento: la dirección postal de la unidad constructiva inspeccionada, indicando las direcciones postales de las demás unidades constructivas que integran el edificio.

Aplicabilidad: pertenecerán a propietarios distintos (comunidades, personas jurídicas o físicas, etc.), cada una de las unidades constructivas tendrá un acceso independiente desde la vía pública que permita acceder hasta el elemento compartido y este no presentarán daños tanto en la unidad constructiva inspeccionada como en el resto de dependencias que se ubiquen en las otras unidades.

Anexo 3.- DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL/LA TÉCNICO/A REDACTOR/A DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NO VISADA CON EFECTOS EN PROCEDIMIENTOS DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Don/Dña _____, mayor de edad, con D.N.I. nº _____ y domicilio profesional en _____, actuando en nombre propio,

DECLARA, bajo su responsabilidad, que en la fecha de elaboración y firma¹

del informe de inspección técnica (informe de ITE) cuyos datos se consignan al final de la presente declaración:

del documento de carácter técnico que complementa al informe de inspección técnica (informe de ITE) cuyos datos se consignan al final de la presente declaración:

1. Que tiene la titulación de _____, expedida por la Universidad de _____.

2. Que dicha titulación le otorga la competencia legal suficiente para la redacción del documento de carácter técnico anteriormente señalado, así como que para dicho trabajo profesional tiene suscrita póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos previstos por las disposiciones legales vigentes.

3. Que se encuentra colegiado/a con el nº _____ en el Colegio _____ y que no se encuentra inhabilitado/a para el ejercicio de la profesión.

4. 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, Obras e Infraestructuras, y se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al ejercicio de la actividad afectada, así como a comunicar cualquier modificación que se produzca en los datos declarados, cuya inexactitud o falsedad 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.

Datos de la documentación afectada:

Expediente² ITE nº: _____

Dirección postal de la edificación: _____

Referencia catastral: _____

Titular del inmueble: _____

Fecha de la firma del¹ informe de ITE _____

documento complementario del informe de ITE _____

En _____ a, ____ de _____ de 20__

Fdo.: _____

¹ Marque con una X la opción que proceda

² En caso de que se conozca si ya hubiera sido iniciado