



GUIA INFORMATIVA DE CUMPLIMENTACION DE IMPRESOS Junio 2013

El Pleno del Ayuntamiento de León, en sesión ordinaria del 29 de Abril de 2008 aprobó definitivamente la Ordenanza municipal reguladora de la Inspección Técnica de Construcciones (ITC) del Excmo. Ayuntamiento de León.

Su publicación en el BOP se produjo el 7 de Julio de 2008 entrando en vigor a los tres meses, de conformidad con su Disposición Final.

Posteriormente, el Pleno también aprobó definitivamente unas Modificaciones y el Texto Refundido en sesión ordinaria de 31 de Diciembre de 2008. Dicho Documento fue publicado en el Boletín Oficial de León el 27 de Enero de 2009.

Con la publicación del Decreto 10/2013, de 7 de marzo, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones, por lo que se hace necesario adaptar los modelos de la Ordenanza a dicha modificación.

El cumplimiento de la obligación de inspección periódica de las construcciones, para determinar su estado de conservación, se acreditará mediante la presentación de una **solicitud de inscripción en el Registro de ITC**, de un **Certificado** y de un **Informe** que se presentarán según los modelos que se adjuntan a la Ordenanza.

El objeto de esta guía es indicar al técnico que realiza la inspección como deberá cubrir los impresos de Certificado e Informe en los que se formaliza el resultado de la **ITC**. Incide, entre otros aspectos, en la normalización solicitada para su posterior tratamiento informático, agilizando la tramitación de los expedientes.

INSTRUCCIONES GENERALES

Los impresos pueden ser cumplimentados a máquina ó a mano, con mayúsculas tipo imprenta. También podrá rellenarlo electrónicamente descargándose el impreso de la página Web www.aytoleon.es, sección de Urbanismo, ITC. Una vez cumplimentados preséntelos en el Registro General del Ayuntamiento de León.

1.- DOCUMENTACION QUE SE DEBE PRESENTAR

A. **SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE ITC**, debidamente firmada y cumplimentada por la propiedad del inmueble según modelo oficial.

- Se presentará tanto en el caso de Dictamen favorable como desfavorable. En el primer caso solo una vez y acompañada del Certificado e Informe .En el segundo caso se presentará dos veces, una inicial acompañada del Certificado e Informe y otra final una vez terminadas las obras y acompañada del Certificado de Idoneidad o Final de las obras para su inscripción definitiva.

- El nº de copias será de **1**: para el **Servicio ITC (Ayuntamiento)**.
- B. **CERTIFICADO E INFORMES DE LA ITC** debidamente cubiertos por el técnico y con conocimiento del propietario según modelos oficiales y en su color.
- C. **PLANO PARCELARIO DEL EMPLAZAMIENTO**, a escala gráfica **mínima** de **1:1000** y en formato **DIN-A4**, donde se delimiten gráficamente tanto los **LIMITES DE LA PARCELA** como el conjunto de las **EDIFICACIONES / CONTRUCCIONES Y/O PLANTAS BAJO RASANTE** que hayan sido inspeccionadas.
- D. **REPORTAJE FOTOGRÁFICO** del exterior y del interior del edificio/s con leyendas explicativas.
- El nº de copias que se realizarán será de 3:
 1. La primera original en color para el **Servicio ITC (Ayuntamiento)**.
 2. La segunda para el **Técnico**
 3. La tercera para el **Propietario**.

2.- REGLAS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Con el **objeto** de:

- a) Controlar que se han inspeccionado todas las construcciones de la parcela.
- b) Comprobar que cada edificio ha sido inspeccionado desde la cimentación hasta la cubierta con independencia de su régimen de propiedad. (Se deberán presentar datos de todas las construcciones que existan en la parcela, incluso las subterráneas),

Se establecen las siguientes **REGLAS**:

1. La unidad mínima susceptible de ser inspeccionada (en adelante UMI unidad mínima de inspección) será el edificio con todas las construcciones vinculadas funcionalmente a él, acreditándose su inspección en un único certificado.

El resultado desfavorable de cualquier construcción condicionará la del edificio al que está vinculado.

No puede considerarse como UMI independiente, una vivienda ó local que forme parte de un edificio.

2. A cada UMI le corresponde un certificado y viceversa.

CASOS

Caso A: EDIFICIO ÚNICO EN UNA PARCELA

El edificio se inspeccionará desde la cimentación hasta la cubierta, con independencia de su régimen de propiedad. A cada edificio le corresponderá un Certificado.

Ejemplos:

- Un único edificio de viviendas colectivas con varias comunidades distintas (portales y garaje).

Caso B: VARIAS EDIFICACIONES DISPERSAS EN UNA PARCELA Y VINCULADAS FUNCIONALMENTE ENTRE SÍ.

Se inspeccionarán todas las construcciones existentes en la parcela: Edificio principal y construcciones independientes vinculadas a este (por Ej.: garaje, cobertizo, piscina, vestuarios, cerramiento etc.)

Ejemplos: Algunos casos de UMIs compuestas por uno o varios EDIFICIO/S con construcciones vinculadas a él/ellos:

- Parcela con una vivienda unifamiliar con garaje independiente, cerramiento, perimetral, piscina y otras construcciones.
- Parcela con un Bloque de viviendas, piscina, vestuarios y otras zonas comunes
- Parcela con varios Bloques de viviendas, garaje, piscina, vestuarios y otras zonas comunes.
- Parcela con varias viviendas unifamiliares (aisladas, pareadas ó adosadas), piscina, vestuarios y otras zonas comunes.

Caso C: VARIAS EDIFICACIONES DISPERSAS EN UNA PARCELA, NO VINCULADAS FUNCIONALMENTE ENTRE SÍ.

Si concurren varias UMIs dispersas en una misma parcela, no vinculadas funcionalmente entre sí y pertenecientes a diferentes propiedades, se recomienda que se entreguen de forma simultánea los certificados referidos a todas ellas.

Será posible agrupar varias UMIs en un único certificado cuando pertenezcan a la misma propiedad y estén ubicadas en la misma parcela.

Ejemplo:

- Varias viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela

Caso D: VARIOS EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS CON ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS COMUNES (por ej. Elementos estructurales-cimentación, medianeras, vigas, pórticos, escaleras, cubierta, instalaciones de de fontanería y saneamiento, garaje, etc.)

La opción óptima será la presentación de un único certificado, ya que mediante una única inspección se contemplan todos los elementos constructivos como un único cuerpo edificado. Dicha opción sería la preferente cuando se detecten deficiencias en elementos constructivos comunes. Si las deficiencias no se localizan en estos últimos, se podrá presentar un certificado por cada edificio, siendo recomendable que se entreguen de forma simultánea los certificados referidos a todos ellos.

A cada certificado le corresponderá un número de expediente, que se consignará en cada renovación periódica.

Debe efectuarse una inspección técnica para cada construcción; no obstante, cuando en una misma construcción coexistan varias comunidades de propietarios o agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación, si bien deberá hacerse constar expresamente dicho carácter parcial (art. 317 bis .2.a) del Decreto 10/2013 de 7 de marzo)

De no ser posible la aplicación de los criterios anteriores, será necesario justificarlo. El criterio de los servicios municipales competentes prevalecerá en caso de discrepancia.

3º-INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTAR EL IMPRESO DEL INFORME

(1) Referencia catastral de la parcela:

Se deberá reseñar la referencia catastral de la parcela donde se ubica el edificio ó construcción objeto de la inspección. Consta de los 7 primeros dígitos y se corresponde con el señalado en la columna izquierda del Padrón y en la línea correspondiente al inmueble.

(2) Identificación de la construcción/es:

En este apartado se reseñaran todas las direcciones postales y accesos del / de los edificio/s incluido/s en la inspección, señalando en primer lugar la principal de todas ellas.

Esta será la que deberá figurar en páginas posteriores en la casilla Dirección.

En cada caso, consígnese el epígrafe de la casilla Vía con el siguiente código:

Área	AR	Calle	CL	Lugar	LG	Paseo	PS
Avenida	AV	Camino	CM	Paraje	PJ	Plaza	PZ
Barrio	BO	Carretera	CR	Polígono	PL	Rinconada	RC
Callejón	CJ	Glorieta	GL	Prolongación Continuación	PR	Travesía	TR

Señálese así mismo el Uso principal al que se destina cada edificio (en el supuesto de que concurren varios en la misma inspección) según se expresa en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de León.

R	Residencial	vivienda	unifamiliar
			colectiva
		Residencial colectivo	
I	Industrial	Industria	
		Almacenes	
		Artesanía -talleres	
G	Garaje	Garajes	
T	Terciario	Sanitario-Asistencial	
		Comercial	
		Oficinas	
		Hotelero	
		Espectáculos-recreativo	
		Socio Cultural -Educativo	
		Deportivo	
		Religioso	
		Servicios Urbanos	

Población

En este apartado se deberán reseñar las siguientes localidades con el siguiente código:

León	LE
Armunia	A
Oteruelo	O
Trobajo del Cerecedo	T
Puente Castro	PC

(3) Datos del/de los titulares

Es necesario cumplimentar la casilla correspondiente al NIF/CIF del titular/res.

En caso de actuar mediante representante y que éste no sea el presidente de la comunidad de propietarios, será necesario aportar el título en virtud del cual ostenta la representación.

(4) Resultado de la Inspección

En caso de adjuntar informe complementario, tanto en el caso de Informe Favorable como Desfavorable, deberá entregarse una copia del mismo. En el propio informe complementario se señalará el número de páginas que se incluyen.

Señálense los apartados en que la inspección resulta DESFAVORABLE.

Hay que consignar la fecha en que se redacta el informe y la firma del/de la técnico que efectuó la inspección y que expide el preceptivo Certificado, así como la firma de la propiedad de la finca.

El criterio de los Servicios Técnicos Municipales prevalecerá en caso de que haya discrepancia con el dictamen emitido por el técnico firmante.

Bajo ambas firmas deberá figurar el nombre y apellidos del/ de la técnico y de la propiedad.

Todas las páginas deberán ir firmadas por el/la técnico que realiza la inspección.

4º-INSTRUCCIONES PARTICULARES DEL INFORME DESFAVORABLE

Es obligatoria la presentación, junto con las 2 primeras páginas del Informe de Inspección Técnica, de las 5 últimas páginas de Informes (A, B, C, D y E), aunque alguno de ellos sea dictaminado como favorable.

El dictamen de cualquiera de los apartados (A, B, C, D y E) como desfavorable supondrá un resultado también DESFAVORABLE para el conjunto de la inspección.

(5) Descripción de las medidas inmediatas adoptadas para garantizar la seguridad del edificio

Descripción de las medidas inmediatas que ya se hayan adoptado, de haber sido necesarias, para garantizar la seguridad de las personas y los bienes. En este caso se rellenará el impreso de **medidas urgentes** firmado por el técnico y la propiedad

(6) Descripción priorizada de las obras de subsanación de las deficiencias

Se enumerarán, de forma esquemática y priorizada, las obras y trabajos que se recomiendan para subsanar los daños señalados en el dictamen de inspección así como su valoración.

Además, consígnese el plazo estimado en meses de ejecución de las obras de subsanación de todas las deficiencias señaladas en el dictamen de inspección técnica de edificios.

(7) Pruebas o ensayos realizados para determinar el proceso patológico

El tipo de método utilizado para realizar la inspección será el que resulte necesario para poder describir el proceso patológico y sus posibles causas.

Describir, en caso de que fueran necesarias pruebas (ensayos, toma de muestras, cálculos de comprobación, etc.) para comprobar los daños y el proceso patológico que afectan al edificio.

En cada uno de los Informes de Inspección Técnica (A, B, C, D y E), se describirán y localizarán las deficiencias que afecten al edificio en ese apartado, así como sus posibles causas.

Además se describirán, de forma breve, el sistema constructivo y los materiales empleados.

El hecho de que los daños detectados se describan de una manera más pormenorizada en un informe complementario no exime de la obligación de especificarlos de forma esquemática en los correspondientes informes de Inspección Técnica.

Cuando se considere oportuno señalar algún daño leve que no afecte a la seguridad constructiva del edificio se hará constar en un informe complementario adjunto al modelo oficial. No utilice para ello los espacios destinados exclusivamente a la descripción de las deficiencias en los informes desfavorables.

5º- INSPECCIONES REALIZADAS POR VARIOS TECNICOS

En el caso de que dos ó más técnicos se repartan la inspección de lo indicado en los informes A, B, C y D, cada uno de estos se firmará por el técnico responsable de lo indicado en él, y todos los intervinientes firmarán conjuntamente la hoja resumen del dictamen de la inspección. Si los técnicos son de diferentes profesiones y, por lo tanto, colegiados en diferentes colegios, se actuará del mismo modo.

6º- CONSECUENCIAS DEL INFORME DESFAVORABLE

Las consecuencias del informe desfavorable se regulan en el artº 8 de la Ordenanza, estableciendo la obligación de la propiedad de solicitar y obtener la licencia municipal y, en su caso, las oportunas autorizaciones sectoriales para proceder a la ejecución de las obras indicadas en el informe, en los plazos que en este se determinen, lo que se acreditará, una vez finalizadas las obras, con

el correspondiente **CERTIFICADO FINAL DE LAS OBRAS** emitido por el/los técnico/s director/es, en el caso de Obras Mayores(con intervención estructural)

Cuando se trate de Obras Menores (sin intervención estructural) se presentará un **CERTIFICADO DE IDONEIDAD** emitido por técnico competente.

Cuando las obras a realizar no tengan el carácter de urgentes, el plazo para presentar la correspondiente solicitud de licencia de obras en el Ayuntamiento será de **3 meses**.

Si del informe resultase la necesidad de acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente, se deberán realizar en el plazo previsto en este.

La subsanación de las deficiencias observadas se hará constar, en todo caso, en el Registro de ITC.

Esta documentación tendrá que venir obligatoriamente visada.