

## ANUNCIO

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MEJORA EN EDIFICACIONES Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS O INADECUADAS Y ANEXOS Y APROBACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL AREA DE LA AJERQUIA NORTE DE CORDOBA (I.T.E.) COMO ZONA PARA SER SOMETIDA AL CONTROL DE LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES. (Expte. 1.2.5. -04/07)**

El Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de mayo de 2009, adoptó entre otros en el punto 4º del acuerdo nº 105/09 lo siguiente:

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** LA “ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MEJORA EN EDIFICACIONES Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS O INADECUADAS Y ANEXOS Y APROBACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL AREA DE LA AJERQUIA NORTE DE CORDOBA (ITE) COMO ZONA PARA SER SOMETIDA AL CONTROL DE LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES” en su redacción de 26/03/09.

Córdoba, 5 de mayo de 2009.

LA SECRETARIO DE LA G.M.U., P.D.

Fdo.: Berta Millán Larriva.

N. ref.: **1.2.5. 04/07** (continuación del expediente 174/05 del Servicio de Inspección).

Fecha: 26-03-09

## DENOMINACIÓN

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MEJORA EN EDIFICACIONES Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS O INADECUADAS Y ANEXOS Y APROBACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL AREA DE LA AJERQUIA NORTE DE CORDOBA (I.T.E.) COMO ZONA PARA SER SOMETIDA AL CONTROL DE LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES.

## ASUNTO

INFORME SOBRE ALEGACIONES Y PARA APROBACION DEFINITIVA.

## SITUACIÓN

(AREA DE LA AJERQUIA NORTE, para la ITE) Y (TERMINO MUNICIPAL DE CORDOBA, para las órdenes de ejecución y Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas o inadecuadas).

## PROMOTOR

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CORDOBA.

## REDACTOR

OFICINA DE RUINAS DEL SERVICIO DE INSPECCION Y SECRETARIA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CORDOBA.

# INFORME

## ANTECEDENTES

---

EXPEDIENTE 174/05 (foliado del 1 al 242) del Servicio de Inspección de la Gerencia y su continuación desde la Secretaria de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba con la referencia de EXPEDIENTE: 1.2.5. 04/07, carpetas 1ª y 2ª.

En relación al análisis y valoración del contenido de la Ordenanza nos remitimos a lo informado con fecha 01-09-08 (FOLIOS 166 a 178) para evitar reiteraciones.

El Dictamen del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo para la Junta de Gobierno Local, que se adoptó en sesión celebrada el 9 de septiembre de 2008, decía:

**UNICO.-** A la vista de los acuerdos del Consejo Social de Córdoba de 07-05-07 y de 15-05-08, APROBAR LA ORDENANZA Y ANEXOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL AREA DE LA AJERQUIA NORTE DE CORDOBA (I.T.E.) PARA SER SOMETIDA AL CONTROL DE LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES. Y, PARA OTRAS DOS MATERIAS

REFERIDAS A LA TOTALIDAD DEL TERMINO MUNICIPAL DE CORDOBA: 1º) HABILITAR ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MEJORA EN CUALQUIER CLASE DE EDIFICIOS PARA ADAPTACION AL ENTORNO Y, 2º) PARA FIJAR EL PLAZO PARA INCLUSION EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS O INADECUADAS. Texto fechado en 27 de Agosto de 2008, que se adjunta diligenciado con la firma del Secretario de la Gerencia Municipal de urbanismo.

La titular del Órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local, en funciones, informó el 14-10-08, lo siguiente:

*“....por razones de sistemática jurídica el Anteproyecto debe desdoblarse en DOS TEXTOS DIFERENCIADOS.....En caso de que estas recomendaciones no fuesen seguidas, al menos se solicita, se modifique el Título de la Ordenanza por el siguiente: “**Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de la Edificación, Órdenes de Ejecución de obras de mejora en edificaciones, y funcionamiento del Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas o inadecuadas**”, y “**Aprobación del Anexo en el que se delimita el Área de la Ajerquía Norte, como zona sometida al control de la conservación de obras y construcciones (ITE)**” . De optar por este último caso, el artículo 1º.1 de la Ordenanza quedaría redactado de la siguiente manera:*

*1. Es objeto de esta Ordenanza establecer la obligación de los propietarios de las edificaciones y construcciones, de realizar periódicamente una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. La presente ordenanza será de aplicación en la zona delimitada en el Anexo a la presente Ordenanza. Y, en aquellas áreas o zonas que se delimiten en el futuro, mediante su incorporación como determinación expresa en los instrumentos de planeamiento de desarrollo (Planes Especiales o Estudios de Detalle) o mediante el procedimiento de delimitación de Unidades de Ejecución, artículo 106 de la LOUA.*

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 17 de octubre 2008, por unanimidad, acordó:

**PRIMERO:** *A la vista de los acuerdos del Consejo Social de Córdoba de 07- de mayo de 2007 y de 15 de mayo de 2008, y en base al informe aclaratorio emitido por la Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, en funciones, antes referido, APROBAR el Proyecto de la “Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de la Edificación, Órdenes de Ejecución de obras de mejora en edificaciones, y funcionamiento del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas o inadecuadas”, y el “Anexo en el que se delimita el Área de la Ajerquía Norte, como zona sometida al control de la conservación de obras y construcciones (ITE).*

**SEGUNDO:** *APROBAR la modificación de la redacción del art. 1.1 de la Ordenanza de referencia, en su texto fechado en 27 de agosto de 2008 (que obra en el expediente se razón, diligenciado con la firma del Secretario e la Gerencia Municipal de Urbanismo), en los términos indicados por la titular del órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, en funciones, en el reiterado informe de 14 de octubre de 2008*

**TERCERO:** *Remitir el Proyecto y Anexo aprobados, al Pleno para su aprobación inicial y exposición pública*

Y, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día seis de noviembre de dos mil ocho, adoptó por unanimidad el siguiente acuerdo:

**PRIMERO:** *APROBAR INICIALMENTE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MEJORA EN EDIFICACIONES Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS O INADECUADAS Y EL ANEXO QUE DELIMITA EL ÁREA DE LA AJERQUÍA NORTE, COMO ZONA SOMETIDA AL CONTROL DE LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES (ITE).*

*Dicha Ordenanza figura con la firma y sello de la Secretaría General del Pleno en el expediente de su razón, así como una copia unida a la documentación de la presente Acta.*

**SEGUNDO:** Publicar anuncio en el BOP, diario de mayor difusión provincial, en los Tablones de anuncios del Ayuntamiento y de la Gerencia Municipal de Urbanismo, sometiéndolo a información pública por plazo de treinta días hábiles el texto completo de las Ordenanzas.

**TERCERO:** Que en ausencia de alegaciones la Ordenanza se entenderá aprobada definitivamente a la publicación del edicto al efecto en el BOP.-

En cumplimiento de este acuerdo se publicaron anuncios en el Diario Córdoba, el 21 de Noviembre (FOLIO 313), en los Tablones de Anuncios: de la GMU, entre los días 21 de noviembre a 21 de diciembre de 2008 (FOLIO 323), y del Ayuntamiento, desde el 25 de noviembre de 2008 hasta el 05 de enero de 2009, ambos inclusive, (FOLIO 394). También se publicó el anuncio junto con el texto de la Ordenanza completa en el B.O.P., núm. 14, de fecha 26 de enero de 2009 (FOLIOS 456-463). Por otra parte se solicitó de los Servicios de Informática y Estadística Municipal su inclusión en la WEB.

También se notificó individualmente en las siguientes fechas y con el siguiente resultado:

NOTIFICADO A:	DESTINATARIO:	FECHA	ALEGACION O INFORME	CONTENIDO
	S. Recursos	20-11-08	--	
	S.Planeamiento	20-11-08	---	
	S Planificación	20-11-08	--	
	S Patrimonio	20-11-08	--	
	S Proyectos	20-11-08	--	
	S Licencias	20-11-08	--	
	S I.inspeccion	20-11-08	--	
	Oficina de Ruinas	20-11-08	--	
	Oficina Disc Activ	20-11-08	---	
	Gerente	20-11-08	---	
	Oficina de Vía Pu	20-11-08	---	
	Oficina del C Hist	26-11-08		
	Interventor	20-11-08	--	
	Tesorera	20-11-08	--	
Grupos Municipales	G. M. PP (3)	21-11-08	<b>26-02-09(3)</b>	<b>(3) A los artículos: 9.6, 10, 12, 13.2.B) y C) y a la Disposición Adicional Segunda.</b>
	G. M. PSOE	21-11-08	--	
	G. M. IU	S/N	---	
Consejo Social Municipal	D. Antonio de la Cruz Gil	25-11-08	--	
	D Bruno Ostos	25-11-08	---	
Federación de la AA VV Al-Azahara	---	21-11-08	--	
-Ayuntamiento-	EMACSA	21-11-08	---	
	A. DE BIENESTAR SO	21-11-08	---	
	PROCORDOBA	21-11-08	---	
	POLICIA LOCAL	27-11-08	---	
	VIMCORS	21-11-08	---	
	A . SEGURIDAD	21-11-08	---	
	SADECO	21-11-08	---	

			---	
<b>Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba (1)</b>	D. Manuel Moreno Cano (1)	21-11-08	<b>30-12-08 (1)</b>	<b>(1) Temas genéricos y puntuales muy diversos de la regulación.</b>
Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos	---	21-11-08	---	
PLATAFORMA CARRIL BIC		21-11-08	---	
<b>C. A. Andalucía</b>	Deleg Pov Obras P y T <b>Deleg Pov Cultura (2)</b> O Técnica AJERQUIA Deleg Gobierno	21-11-08 21-11-08 21-11-08 21-11-08	--- <b>03-02-09 (2)</b> --- ---	<b>(2) Aclara que el concepto de protegido, incluye los BIC y Catalogados</b>
Colegio O. Ingenieros Técnicos de Obras Públicas	---	25-11-08	---	
Colegio O. Peritos e Ingenieros Técnicos I	---	24-11-08	---	
Colegio O. Ingenieros Superiores Industriales	---	24-11-08	---	
ADMON. CENTRAL	Subdeleg del Gob	21-11-08	---	
Colegio de admin. De Fincas	---	21-11-08	---	
<b>OTROS ALEGANTES</b>				

Con fecha 26-03-09, se mantiene reunión con los/as Jefes/as de los Servicios de Inspección y de Licencias, y con técnico del Servicio, para coordinar algunos aspectos puntuales de estas ordenanzas, de lo que se deja constancia en el expediente.

## RESULTADO DEL PERIODO DE INFORMACION PUBLICA:

Se estudian **LAS TRES ALEGACIONES** presentadas dentro del plazo determinado para formularlas:

**LA ALEGACIÓN NUM. UNO, COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CORDOBA (1):** El 30-12-08, número de entrada en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba 30434, el Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba plantea primero estas tres sugerencias generales:

- 1º) Participar en el proceso de análisis para la redacción definitiva.
- 2º) Que la Gerencia elabore una aplicación informática para la cumplimentación de los informes y anexos.
- 3º) Suscribir el Convenio previsto en la Disposición Adicional Tercera donde se establezca una Comisión de Seguimiento.

Estas tres sugerencias se analizan tras el análisis de cada una de las alegaciones al articulado, los textos alternativos y la justificación que se acompaña a cada uno, intercalando las alegaciones que sobre estos u otros artículos formulan los otros dos alegantes.

**Al Título,** Sugiere que se modifique, porque no entiende necesaria la referencia al ámbito.

Con carácter previo se informa que la redacción del “Título” procede del cambio que fue aceptado por el Pleno Municipal el 6 de noviembre de 2008, a la vista de lo informado el 14-10-08, por la Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (FOLIOS 186 y 187).que mejoró el propuesto por esta Secretaría.

El Título de cada Ordenanza debe dar un mensaje breve y también lo más completo posible de lo regulado, siendo indiscutible la importancia de dar a conocer desde el Título que la ITE no es de aplicación al resto del término municipal. Obsérvese además que el artículo 156.1 de la LOUA establece que estas Ordenanzas podrán delimitar áreas a estos efectos, por lo que en mi opinión es necesario y conveniente para su correcta difusión.

La dificultad manifestada en reunión de trabajo, de que si en el futuro se amplía el ámbito se pueden producir errores, entiendo que no es obstáculo añadido, en cualquier caso habría que resolverlo, pues existe un plano anexo de delimitación y un artículo que lo describe, por lo que en su caso se tomarán las medidas necesarias.

Por lo que **se propone no aceptar lo alegado sobre el Título.**

**Al artículo 1.** La alegación sugiere que se suprima la posibilidad de ampliar el ámbito territorial de aplicación de la ITE mediante el procedimiento de la delimitación de unidades de actuación, porque entiende que el objeto de las mismas es equidistribuir cargas y beneficios.

El artículo 105 de la LOUA, perfila las Unidades de Actuación para **permitir, en todo caso, el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística**. En absoluto reduce la LOUA el “PROCEDIMIENTO” de delimitación de unidades de actuación exclusivamente para el reparto de cargas y beneficios. Sobran ejemplos de la utilización, por la misma LOUA “**del procedimiento**” de la delimitación de las unidades de actuación, para otros objetivos. Así, el artículo 107.2 de la LOUA, establece que si el sistema de actuación no se determina en el instrumento de planeamiento, “se fijará por el mismo procedimiento establecido” para la delimitación de las unidades de actuación. El artículo 144 de la LOUA, prevé que se establezcan áreas de gestión integrada, “por el procedimiento” delimitación de unidades de actuación. El artículo 73 de la LOUA, prevé que para establecer reservas de suelo en ausencia de plan, “se podrá proceder a su delimitación por el procedimiento” delimitación de unidades de actuación. Y, el art. 78 de la LOUA, posibilita que en cualquier suelo se puedan delimitar áreas de derechos de tanteo y retracto, “mediante el procedimiento” de delimitación de unidades de actuación.

Se destaca, por otra parte, que el procedimiento de delimitación de unidades de actuación, artículo 106 de la LOUA, al igual que el de los Estudios de Detalle, sólo se diferencia del de los demás planes de desarrollo en que el periodo de información pública es de un mínimo de 20 días, en lugar de un mes mínimo, pero en la tramitación de la delimitación de unidades de actuación se exige audiencia de los propietarios afectados, cosa que no sucede en ninguno de los instrumento de planeamiento de iniciativa pública, por lo que el derecho a la información y participación ciudadana es más reforzado en estos procedimientos, siendo más acorde con lo establecido en el artículo 4e) del Real Decreto Legislativo 2/08, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del suelo y 6 de la LOUA. Teniendo en cuenta que en el caso de tratarse de una pluralidad de

destinatarios indeterminados de personas, la notificación de la audiencia se deberá hacer a través de una publicación que sustituirá a la notificación individualizada, tal y como se regula en el artículo 59.5ª) de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por lo que respecta a lo alegado para clarificar y precisar el contenido de este artículo 1, modificando la redacción.

No es acertado lo alegado para incluir la referencia o remisión en este artículo a un artículo de Ley Autonómica. 1º) Por motivos competenciales instaurado por el bloque de la constitucionalidad, según ha sido interpretado por la doctrina del Tribunal Constitucional, pues le corresponde al Estado ejercer ciertas competencias que inciden sobre la materia urbanística, entre ellas, la regulación de los deberes del derecho de propiedad, es decir, de los ciudadanos propietarios de inmuebles. La legislación estatal, actualmente vigente, es el artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/08, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo (BOE 154/08, de 26 de junio). 2º) Las referencias a la Legislación están incorporadas en el Preámbulo o Exposición de Motivos de la Ordenanza.

Por lo que **se propone no aceptar las alegaciones sobre el artículo 1.**

**Al artículo 5.** La alegación sugiere que se suprima la referencia al “deber de conservación y rehabilitación”.

Se reitera que es fundamental para entender la regulación que incorpora esta Ordenanza conocer que la regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad es una competencia Estatal llevada a cabo, en la materia que nos ocupa, por el reciente Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, que, en su artículo 9.1 recoge: “**El derecho de propiedad....., comprende, .....conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso (no incompatible con la ordenación territorial y urbanística) y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación...**”. Y, que el artículo 156.2 de la LOUA, desarrolla y concreta la Ley Estatal, describiendo el contenido del informe (consignar el resultado de una inspección física: describiendo desperfectos apreciados, posibles causas y medidas recomendadas, así como el grado de ejecución y efectividad de lo recomendado en informes anteriores).

Por otra parte, se resalta que el punto 1 del artículo 156 de la LOUA, recoge expresamente que la inspección está dirigida a: **determinar el estado de conservación de los edificios** por lo que no se entiende lo alegado. En este punto traemos a colación la **Sentencia del Tribunal Supremo de 26-06-07 (EDJ 2007/80313) que ha venido a sancionar la legalidad de la ITE de Madrid**, salvo en las multas coercitivas, y que aclara que el deber de conservación deriva de la función social de la propiedad, considerando el deber de mantener y conservar los inmuebles, como un deber primario y sustancial impuesto por la Ley Estatal. Y, desde la entrada en vigor de la Ley 6/98, de 13 de abril, (artículo 19.1) se añadió el deber accesorio de demostrar su cumplimiento, este deber accesorio es inherente al primero. Dejando meridianamente claro que los Ayuntamientos están habilitados

para regular mediante Ordenanza ese deber instrumental o formal con el contenido de pasar una inspección técnica y el de acreditarla ante el Ayuntamiento.

Por lo que respecta a lo alegado, por otra parte, para añadir una regulación para convenir actuaciones sistemáticas de inspecciones sólo para los edificios públicos.

No existe razón alguna para diferenciar una sistemática de actuación dependiendo de quién sea el titular del bien. Véase el considerando DECIMO, de la Sentencia mencionada, sobre el principio de igualdad. Por último, se destaca que la posibilidad de que un Colegio Oficial llegue a un convenio de colaboración para hacer determinados trabajos es viable con lo ya regulado de forma general en la Ley 30/92.

Por lo que **se propone no aceptar las alegaciones al artículo 5.**

**Al artículo 6.** La alegación sugiere que se modifique el punto 2, para despejar ambigüedades sobre la necesaria intervención de un arquitecto en edificios de determinados usos y porque además son los únicos legalmente capacitados para informar de la resistencia y estabilidad de los edificios evaluando sus condiciones de seguridad estructural y constructiva.

La Administración Local no tiene competencias para legislar o reglamentar sobre el polémico “reparto de competencias técnicas entre los diferentes Colegios Profesionales”, por lo que no puede ser objeto de esta Ordenanza Municipal despejar ninguna ambigüedad, en el caso de que esta exista. La distribución de competencias establecida en la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación, se podrá complementar sólo con las decisiones jurisprudenciales del Tribunal Supremo. Sobre esta cuestión se destaca la consideración de la **Sentencia TS, Sala 3ª, de 18 de abril 1997** “*La Sala es constante en su doctrina reiterando el rechazo al monopolio competencial a favor de una profesión técnica superior predeterminada, manteniendo la necesidad de dejar abierta la entrada a todo título facultativo oficial que suponga un nivel de conocimientos técnicos que se correspondan con la clase y categoría de los proyectos que suscriba su poseedor*”

Por lo que **se propone no aceptar lo alegado al artículo 6.**

**Al artículo 7.** La alegación sugiere varias modificaciones:

En el punto 1, sugiere que se sustituya “condiciones adecuadas de seguridad” por “*condiciones mínimas de seguridad*” entre los contenidos del informe, pues entiende que es un término excesivamente comprometido a los efectos de la responsabilidad de los técnicos informantes.

Sugiere añadir, en su punto 1.A), “*croquis de plantas, alzados y secciones*”.

Sugiere suprimir, en su punto 1.B), la obligatoriedad de consignar el *número de referencia catastral*”, y que se añada “*en relación con las características de su cimentación, estructura vertical y horizontal, envolvente: cerramientos exteriores, medianerías y cubiertas, particiones y divisorias, instalaciones, carpinterías, revestimientos y acabados exteriores e interiores*”.

Sugiere añadir en el punto 1.D), el término “anomalías”

Sugiere sustituir, en su punto 1.C), que con anterioridad a la redacción del informe se deberían realizar todos los estudios previos que a juicio de técnico redactor fueran necesarios por la descripción del “*Tipo de inspección realizado:..... Así, se describirán....*”.

Sugiere que en su punto 1.E), se añada “*Existencia en su caso...*”

Y, sugiere que en su punto 1.F), que se sustituya “Causas” por “*Determinación de las causas probables....*”

En el punto 2. en su segundo párrafo sugiere que las medidas preventivas para eliminar la situación de riesgo inminente se tengan que hacer bajo la dirección técnica del profesional redactor del informe, en lugar de lo previsto, de que se haga con profesional competente.

En su tercer párrafo se propone eliminar la prohibición de que al amparo de prevención de riesgos inminente se realicen trabajos que supongan la demolición total o parcial de la

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCION TECNICA DE LA EDIFICACION, ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS DE MEJORA EN EDIFICACIONES Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTERO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS O INADECUADAS Y ANEXOS Y APROBACION DE LA DELIMITACION DEL AREA DE LA AJERQUIA NORTE DE CORDOBA (ITE). COMO ZONA PARA SER SOMETIDA AL CONTROL DE LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El artículo 4, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local establece dentro de la esfera de las competencias de los Ayuntamientos, en su calidad de Administración pública de carácter territorial, la potestad reglamentaria.

También, el artículo 25 del RDL 781/1986, de 18 de abril, Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, establece que el municipio ejercerá, en todo caso, competencias en la seguridad en los lugares públicos, entre otras materias y, su artículo 55, dispone que para ello podrán aprobar Ordenanzas.

El artículo 9, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, dispone dentro de los deberes del derecho de propiedad del suelo el dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanísticas y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Por otra parte, el artículo 24.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, establece que las ordenanzas municipales de edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos....Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Su artículo 155 y el 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establecen que el deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el contenido normal del deber de conservación y que las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber

El punto 3, del artículo 155 fija el contenido de dicho deber hasta **“la mitad del valor de una construcción de nueva planta”**.

Por otra parte su artículo 156, introduce la novedad de la “rehabilitación preventiva”, estableciendo la posibilidad de delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente estas áreas podrán establecerse para la

realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

Por todo lo anterior y siguiendo los criterios del Consejo Social de Córdoba y de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la edificación y del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, se ha optado por una Ordenanza Municipal racional y congruente con los fines que se persiguen, regulando de forma concreta y clara **la Inspección Periódica de los Edificios y Construcciones, entendida como una técnica preventiva para evitar la ruina**, proponiendo su aplicación inmediata en un área que afecta a una parte del Conjunto Histórico denominada Ajerquía Norte y, que ha de redundar, necesariamente, en el objetivo anhelado de ser la Capital Cultural en el año 2.016, y posibilitando su aplicación a otras áreas mediante delimitaciones futuras.

La novedad, pues de este texto deriva de la regulación de la obligación de los propietarios de los edificios y construcciones de, en los plazos establecidos, aportar un informe técnico sobre la situación de su propiedad, con un contenido extenso sobre la situación, defectos, propuestas de actuación, presupuestos, etc.....; que han de suponer un importante hito en la concienciación ciudadana en aquellas obligaciones de conservación sobre la propiedad; pero que también tendrá una concienciación colectiva sobre el patrimonio edificatorio y urbanístico de nuestra ciudad. En este ámbito, lógicamente, se propone, por la envergadura de la figura de la inspección técnica, unos plazos de aportación de los informes técnicos para los edificios existentes, según su antigüedad.

También se regulan otros dos temas, muy relacionados con lo anterior, referidos al término municipal de Córdoba:

La habilitación para dictar órdenes de ejecución en toda clase de edificios para su adaptación al entorno (**artículo 158 de la LOUA y artículos: 19, 24.2, 28, 33, 37 y Disposición Transitoria Tercera de la Ley 14/07, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía**).

Y, se fija y aclaran los plazos imprescindibles para la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de Córdoba (**dispersos en el artículo 14.1 de la Ley 6/98, artículos 148, 149 y 173 de la LOUA y artículo 5.2.16 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba 2003**).

Por último, se destaca que el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba-2003, en vigor, en su artículo 3.2.7. establece que todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencias ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la...., y los edificios...se entenderá a efectos de esta normas como Ordenanzas especiales. Y como tales, se regularán de conformidad a lo dispuesto en el ley de régimen Local, en cuanto respecta a su tramitación y requisitos para su aprobación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, corresponderá al órgano municipal competente. En todo caso, requerirán la publicación en el Boletín Oficial correspondiente. Por lo que se han coordinado ambos textos al objeto de evitar modificaciones innecesarias que compliquen la tramitación.

## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **Artículo 1. Objetos y ámbitos de la Ordenanza**

1. Es objeto de esta Ordenanza establecer la obligación de los propietarios de las edificaciones y construcciones, de realizar periódicamente una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. La presente ordenanza será de aplicación en la zona delimitada en el Anexo a la presente Ordenanza. Y, en aquellas áreas o zonas que se delimiten en el futuro, mediante su incorporación como determinación expresa en los instrumentos de planeamiento de desarrollo (Planes Especiales o Estudios de Detalle) o mediante el procedimiento de delimitación de Unidades de Ejecución, artículo 106 de la LOUA.
2. Habilitar al Municipio para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios del término municipal para su adaptación al entorno.
3. Establecer de forma general el plazo máximo para solicitar licencias a efectos de la inclusión de solares y casas ruinosas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

### **Artículo 2. Participación ciudadana**

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los ciudadanos/as a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el registro municipal correspondiente, tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes de su zona de influencia, distrito o barrio, a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos.
2. La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.
- 3.- Asimismo, se facilitará y se incentivará la participación en la materia objeto de esta Ordenanza de los colegios profesionales y otras entidades u organismos de derecho público relacionados con las actuaciones y obras reguladas.

### **Artículo 3. Interpretación y remisión normativa.**

En todo lo no previsto de forma expresa en la presente ordenanza, así como en la interpretación de la misma, habrá que remitirse a lo establecido en la legislación aplicable en materia de urbanismo, edificación, expropiación forzosa y régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

### **Artículo 4. Distribución de facultades y funciones.**

El ejercicio de las funciones derivadas de las presentes Ordenanzas se adecuará en cada momento a la organización administrativa establecida en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

La/el Gerente establecerá la necesaria colaboración entre los Servicios de Planificación, Planeamiento, Oficina de Ruinas del Servicio de Inspección, Tesorería y Secretaría de la Gerencia y con el órgano de Gestión Tributaria Municipal y cualquier otro preciso, encomendando las tareas necesarias.

La/el Jefa/e del Servicio de Planeamiento será la/el responsable de tener actualizado un Plano Refundido, en el que constará la fecha de cada una de las Delimitaciones, es decir, se encargará de incorporar cada una de las sucesivas ampliaciones del ámbito de las presentes Ordenanzas que deriven de instrumentos de planeamiento o de Delimitaciones propiamente dichas.

Dicho plano actualizado se incorporará al original del expediente de las Ordenanzas depositado en Secretaría, y se enviará a cada uno de los Servicios mencionados y se publicará en las Web, municipal y de Gerencia Municipal de Urbanismo.

## **TÍTULO I**

### **DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

#### **Artículo 5.- Objeto y contenido.**

1. Los propietarios de construcciones y edificaciones incluidos en los ámbitos delimitados expresamente a tal fin, tienen la obligación de efectuar una inspección periódica dirigida a determinar el estado de conservación y rehabilitación de las mismas y el cumplimiento del deber de conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen del suelo.
2. El informe de Inspección Técnica de la Edificación y su ficha técnica debidamente tramitada deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidos, 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.
3. El contenido del deber de conservación y rehabilitación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en las inspecciones periódicas en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la construcción o edificación en su conjunto, en los términos establecidos en la legislación en vigor en cada momento.

#### **Artículo 6.- Inspección periódica de Construcciones y Edificaciones.**

1. La obligación legal de efectuar la inspección periódica, se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de informe, expedido por técnico competente designado por el mismo, con el contenido, la forma, la documentación adjunta y en los plazos que se establecen en esta Ordenanza y su posterior presentación en el Registro General de Entrada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.
2. Son técnicos competentes los profesionales titulados legalmente, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación.
3. 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.

#### **Artículo 7.- Contenido del informe de Inspección Técnica de la Edificación.**

1. A resultas de la inspección realizada, el informe técnico deberá consignar el resultado de la misma, indicando inequívocamente que el edificio o construcción reúne las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público, o bien que el mismo no las reúne, con descripción de:

A) Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas, planos de situación y fotografías del exterior e interior del edificio o construcción expresivas del contenido del informe.

B) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral con arreglo al Anexo de Ficha Técnica de la Edificación.

C) Con anterioridad a la redacción del informe deberán realizarse todos los estudios previos que a juicio del técnico redactor sean necesarios para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o construcción y describir los trabajos y ensayos ejecutados para realizar la Inspección (apertura de calos, catas, desmontado de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.

D) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:

a) Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afecten a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga y contención u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y/o estabilidad del edificio o construcción.

b) Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras de edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, pretilas, remates, elementos ornamentales, aplacados, revestimientos de fachadas, aparatos de aire acondicionado, etc.

c) Estanqueidad, indicando el estado general de cubiertas, cerramientos, pavimentos en contacto con el terreno, muros de sótano y carpinterías exteriores, así como el estado general de las redes de fontanería, saneamiento, electricidad, aparatos elevadores y demás

instalaciones existentes en la edificación y urbanización interior de la parcela.

E) Aspectos o elementos de interés general precisados de mejora evidente en orden a la utilización de espacios e instalaciones.

F) Causas de todos los desperfectos o deficiencias apreciados e indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos y deficiencias 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.

G) Presupuesto estimado de las medidas, trabajos y obras necesarias.

H) 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 para cumplimentar las recomendaciones señaladas en los informes de inspección técnica anteriores.

2. 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 a la Gerencia Municipal de Urbanismo mediante informe técnico justificativo suscrito por el profesional competente que las esté dirigiendo y en su caso a la delegación provincial de la Consejería de Cultura. De esta forma única y exclusivamente podrán realizarse, bajo dirección técnica competente, las medidas de seguridad provisionales que de forma precautoria y preventiva eliminen la situación de riesgo inminente, tales como apeos, apuntalamientos, desmonte de elementos sueltos, etc., y deberán quedar debidamente justificadas técnica y documentalente 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.

3. 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.

4. 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.

5. El informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentará conforme al modelo recogido en el Anexo de la presente Ordenanza, en soporte papel y en soporte informático.

#### **Artículo 8.- Ficha Técnica de la Edificación.**

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 desprendan sobre la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y al régimen de la ocupación y propiedad de la misma, conforme al modelo recogido en el Anexo de la presente Ordenanza, en soporte papel y en soporte informático.

Dichos datos deberán ser comprobados por la administración y completados con los que consten en los Registros Oficiales Públicos.

#### **Artículo 9.- Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la Inspección Técnica de la Edificación.**

1. El informe de Inspección Técnica de la Edificación visado por el Colegio Oficial correspondiente, deberá presentarse en el Registro General de Entradas de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, acompañado de la Ficha Técnica de la Edificación y del Compromiso de Ejecución y Conclusión final conforme a los modelos recogidos en el Anexo de la presente Ordenanza, en soporte papel y en soporte informático.

2. 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.

3. 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 serán:

a) En los edificios inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural y los bienes de catalogación general y sus entornos, o que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 100 años de antigüedad, 1 año.

b) En los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 75 años de antigüedad y hasta 100 años, 2 años.

c) En los edificios que a la entrada en vigor de esta Ordenanza tengan más de 50 años de antigüedad y hasta 75 años, 3 años.

4. 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 Entradas de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, acompañado de Ficha Técnica y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final debidamente actualizados, conforme a los modelos recogidos en el Anexo 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.

5. Sin perjuicio de los plazos generales establecidos en los apartados 2º y 3º de este artículo, el Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo 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.

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.

La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante los siguientes documentos: certificado final de obras, licencia de ocupación, en su defecto, licencia de obras y, en defecto de los anteriores por cualquier medio de prueba admisible en derecho, como la estimación técnica en función de su tipología y características constructivas o la que figure en la Ficha Catastral del edificio o construcción, en su caso.

Sin perjuicio de lo anterior, la Gerencia Municipal de Urbanismo y la delegación provincial de la Consejería de Cultura colaborarán con los interesados facilitándoles los datos y antecedentes de los edificios que obren en sus archivos.

7. La inspección de las edificaciones cuyos propietarios no hayan presentado el correspondiente Informe de Inspección Técnica de la Edificación en tiempo se efectuará por ejecución subsidiaria, con cargo de la propiedad.

#### **Artículo 10.- Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del Edificio.**

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá en la Oficina de Ruinas de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba un Registro de Inspección Técnica de la Edificación que será público, pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos previstos en la Ley 30/92 y 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 la Edificación que se presenten. Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes Fichas Técnicas de la Edificación se unirán si existiera al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, según lo regulado en el artículo 5.2 de estas ordenanzas.

En consecuencia de su carácter público, los ciudadanos podrán acceder al mismo en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley.

#### **Artículo 11.- Efectos del cumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación, 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 Inspección Técnica de la Edificación en donde se exprese el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o donde se expresa la necesidad de acometer

obras para alcanzar dichas condiciones, facultará al propietario, o a los titulares legítimos de derecho sobre la edificación, a solicitar cualquier tipo de ayuda que el Ayuntamiento u otro organismo establezca para la rehabilitación total de la edificación, y al tipo reducido de la tasa correspondiente por licencia de obras, si así se establece en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

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

### **Artículo 12.- Consecuencias del incumplimiento de la presentación en plazo del informe de Inspección Técnica de la Edificación, Ficha Técnica de la Edificación y Compromiso de Ejecución y Conclusión Final.**

1. No podrá concederse ayuda a la rehabilitación total o parcial de la edificación que establezca el Ayuntamiento sin cumplir con la obligación de presentar la documentación completa sobre la Inspección Técnica de la Edificación. Para las Ayudas públicas y bonificaciones de las tasas por expedición de licencias para la conservación y rehabilitación se estará a lo legislado por la Comunidad Autónoma.

2. 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.

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

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.

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.

El Pleno Municipal, actualizará el importe de las sanciones previstas en esta ordenanza, en la cantidad que resulte de aplicación de conformidad con la variación de los índices de precios al consumo, o parámetros que los sustituya.

3. Será documento preceptivo para acompañar a la solicitud de concesión de todo tipo de licencias de obras relativas a edificios incluidos en un área en la que esté establecida la obligatoriedad de la ITE, salvo las de obras menores que se expresarán en el párrafo siguiente, la copia del ejemplar sellado del Informe de Inspección Técnica de la Edificación que queda en poder del propietario o, en su defecto, declaración escrita efectuada por el propietario de la finca estableciendo que ha sido presentado en forma el Informe de Inspección Técnica de la Edificación relativo a la misma, o acreditación por los medios establecidos en el artículo 9.6 de la presente Ordenanza de que el edificio por su edad no está sujeto a la inspección técnica.

Las solicitudes de concesión de licencia de obras menores que no necesitan acreditar la presentación del Informe de Inspección Técnica de la Edificación, como documentación preceptiva, son aquellas que se refieren a obras que, sin referirse a elementos comunes de un edificio, tienen escasa entidad técnica e impacto urbanístico, no afectan al patrimonio protegido ni tienen repercusión sobre la estructura del inmueble.

#### **Artículo 13.- 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 de la Gerencia Municipal de Urbanismo, 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 solvete, 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.

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 inscritos con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Artístico o declarado Bien de Interés Cultural y sus entornos precisará la autorización previa de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo regulado en los artículos 33 y 37 de la Ley 14/07

Todo ello sin perjuicio de las facultades de Inspección Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo 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 7 de estas ordenanzas dando cuenta inmediatamente de la emergencia a la Gerencia Municipal de Urbanismo y presentando, a su finalización, certificado técnico sobre la correcta ejecución de las mismas. Si estas obras afectan a bienes inscritos con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Artístico o declarado Bien de Interés Cultural y sus entornos se le dará cuenta también de forma inmediata de la emergencia a la Delegación provincial en Córdoba de la Consejería de Cultura, de acuerdo con lo regulado en los artículos 24.2 de la Ley 14/07

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 la Gerencia de Urbanismo pueda dictar orden de ejecución conforme a lo señalado en el apartado b) del presente artículo.

En cualquier caso la Gerencia Municipal de Urbanismo 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 debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente 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 de la Edificación realizado tras la conclusión de las obras ejecutadas.

## **TÍTULO II**

### **ORDENES DE EJECUCIÓN DE LOS ENTORNOS.**

#### **Artículo 14. De las órdenes de ejecución para su adaptación al entorno.-**

En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución para su adaptación al entorno por el Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, además de por motivos de interés turístico, cultural o estético, adoptando las medidas definidas en el artículo 19 de de la Ley 14/07 de Patrimonio Histórico de Andalucía que eviten la contaminación acústica o perceptiva. El entorno si no estuviera delimitado en el BIC o en el Planeamiento urbanístico, y hasta tanto se redacte el Plan que define el artículo 28 de la Ley 14/07 de Patrimonio Histórico de Andalucía, deberá ajustarse a lo dispuesto en la Disposición Adicional cuarta de dicha Ley.

## **TÍTULO III-**

### **DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS**

#### **Artículo 15. Obligación de solicitar licencia y de iniciar y terminar la edificación.**

1. Se fija en dos años el plazo en el que los propietarios deberán solicitar licencia para edificar desde que la parcela merezca la calificación de solar a los efectos de su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de Córdoba.
2. El plazo para iniciar la edificación desde su otorgamiento, será el que fije el planeamiento urbanístico general, en cada momento.
3. Se mantiene el plazo para finalizar la edificación de tres años desde su otorgamiento..
4. El Planeamiento de desarrollo deberá motivar y justificar la oportunidad de otros plazos.
5. El Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá prorrogar plazos en los términos del artículo 173 de la LOUA.

#### **Artículo 16. Incumplimiento de la obligación de edificar. Consecuencias.**

El incumplimiento de los plazos establecidos en el artículo anterior tendrá como consecuencia que los solares y edificaciones ruinosas, deficientes o inadecuadas, serán, previa declaración del incumplimiento, incluidas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas de Córdoba, constituido por Decreto de 2 de Agosto de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 130, de 1 de Septiembre de 2004.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**PRIMERA:** El Órgano de Gestión Tributaria del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba adaptará las Ordenanzas Fiscales del 2009, al objeto de regular las bonificaciones sobre las tasas por expedición de las Licencias que sean consecuencia de la ITE, según lo establecido en el art. 155.6b) de la LOUA.

**SEGUNDA:** VIMCORSA, establecerá ayudas públicas que podrán dirigirse a la realización de los informes de ITE por falta de medios económicos y ayudas a la conservación y a la rehabilitación en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble, según lo establecido en el art. 155.6a) de la LOUA. y se bonificarán las tasas por expedición de licencias mediante su inclusión en las ordenanzas Fiscales.

**TERCERA:** La Gerencia Municipal de Urbanismo suscribirá convenios de colaboración con todos los Colegios Profesionales implicados en la gestión de la Inspección Técnica de la Edificación y, si lo considera oportuno, con entidades bancarias y aseguradoras, así como con cualesquiera otras entidades y asociaciones que muestren su interés en participar en el proceso de aplicación de esta Ordenanza.

## **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

Esta Ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba.

edificación o construcción y la alteración de elementos protegidos y que afecten al régimen de ocupación del mismo.

Añadir un nuevo punto 3. que regule la obligación de los propietarios de facilitar acceso y de costear las catas y ensayos con independencia de los honorarios de redacción del informe.

Añadir un nuevo punto 4 que regule la responsabilidad del técnico basándose en la información realmente obtenida.

Pasar el anterior punto 3. a un nuevo punto 5. Suprimiendo el soporte papel.

No se entiende correcto por lo argumentado de que para restar responsabilidad del técnico autor del informe se sustituya el término “adecuado” por “mínimo”. La administración pública debe velar para que lo que consignan en los informes los técnicos privados sirva al fin perseguido, que es prevenir el deterioro de las construcciones mediante acciones que lo corrijan e impidan en sus primeras manifestaciones.

El contenido de las Ordenanzas son normas jurídicas, por lo que no pueden quedar como meras recomendaciones.

La referencia catastral es un dato imprescindible a la hora de localizar el inmueble.

Como ya se razonó en la alegación al artículo anterior, es el Estado el competente para legislar sobre el reparto de competencias profesionales y, además, cada propietario es libre de contratar con el técnico que considere oportuno, cada uno de los trabajos necesarios.

Se informa que el establecimiento progresivo de adaptación a las nuevas tecnologías se ha puesto en marcha con el Convenio firmado el 3 de diciembre de 2007, entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y el Colegio Oficial de Arquitectos en Córdoba, para crear un Registro Telemático que acepte documentación electrónica dentro del Plan para la Informatización de la Concesión de Licencias de Obras, (ref. 1.3.4. 13/06), pero existen otros Colegios Profesionales Oficiales que no se han sumado aún a esta iniciativa.

No es legalmente posible admitir la sugerencia de que se habilite la demolición, como medida ante la amenaza inminente con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido. Obsérvese que el artículo 159 de la LOUA, sólo incluye en estos casos el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, no la demolición.

Lo sugerido como puntos 3 y 4 de la alegación aunque se sobreentiende, se podría añadir expresamente

**Se propone aceptar parcialmente lo alegado sobre el artículo 7** en el sentido de añadir los puntos 3 y 4 de la alegación, que pasarían a ser los puntos 3 y 4 del artículo y el anterior punto 3 del artículo pasa a ser el punto 5 del mismo.

**Al artículo 8 y a la FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN.** La alegación sugiere que se divida en tres hojas esta ficha y que cada una de ellas sea cumplimentada según su contenido: por la propiedad y bajo su responsabilidad, por el técnico y por la Administración.

Dado que el contenido de la ficha es informativo, el proyectista redactor tiene la obligación de observar y recoger datos, por supuesto que no tiene la obligación de realizar una investigación pormenorizada ni exhaustiva de cada uno de ellos.

Esta Ordenanza no regula, como ninguna de las Ordenanzas municipales las cuestiones generales como puede ser los casos de error, falsedad y fraude. En el caso de que se produzcan se estará a la legislación general correspondiente.

**Se propone aceptar parcialmente lo alegado al artículo 8 y a la FICHA TECNICA DE LA EDIFICACION**, en el sentido de aclara que los datos consignados son los que se deducen de la visita, debiendo ser comprobados posteriormente por la administración con las investigaciones necesarias en los registros públicos: el Registro de la Propiedad, Catastro, Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento, Catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz, etc.

**Al artículo 9.** La alegación sugiere varias modificaciones:

Al punto 1 del artículo 9, Sugiere redactarlo de forma que se pueda interpretar que el informe puede venir suscrito por dos técnicos profesionales y sea visado por más de un Colegio.

Se reitera lo informado sobre que es el Estado el competente para regular el reparto de las competencias de los diferentes Colegios Profesionales. Esta Ordenanza nada regula al respecto como ya se informó

Y, sugiere que se suprima la presentación en papel y se limite al soporte informático.

Se reitera lo ya informado en cuanto a este tema.

Al punto 3a ) del artículo 9 **LA ALEGACIÓN NÚM. DOS, presentada por LA DELEGACION PROVINCIAL DE CULTURA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA ANDALUZA** (2), presentada el 3 de febrero de 2009, núm. entrada 2236, que adjunta el acuerdo de la Comisión de Patrimonio Histórico adoptado en sesión de 15-01-09, por unanimidad, INFORMANDO FAVORABLEMENTE LA ORDENANZA, recordando que conforme a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, la referencia a los Bienes Protegidos debe hacerse a los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural y bienes de catalogación general y sus entornos. Y la alegación del grupo Municipal PP, presentada el 26 de febrero de 2009, también alega que debe concretarse.

Al punto 4 del artículo 9, Sugiere aligerar el texto para no repetir lo ya dicho sobre el lugar de presentación.

No se trata de una redundancia sino de determinar expresamente el momento del inicio del cómputo de plazos diferentes.

Al punto 5 del artículo 9, sugiere que se añada al verbo “motivar” el vocablo, “objetivamente”. Y, que se fije que el plazo para la entrega del informe, en estos casos, no será inferior a tres meses.

En el Diccionario de la Real Academia “motivar” es explicar la razón o motivo que se ha tenido para hacer algo. Se encuentra en estudio la siguiente definición: Expresar las razones que en derecho justifican una decisión judicial o administrativa o una alegación o pretensión de parte.

En cuanto a lo alegado para determinar el plazo, informamos que dado que existen diferentes supuestos que pueden exigir plazos distintos, mantenemos que es mas acertado que sea el propio requerimiento según cada situación, el que fije el plazo específico para cada entrega, que dependerá de las circunstancias.

Al punto 6 del artículo 9, propone sustituir como prueba, para averiguar la edad de los edificios, la prevista de la estimación técnica, en función de la tipología y características constructivas, ya que lo entiende de dudoso acierto, propone incorporar como prueba: la fecha de construcción que figura normalmente en la Ficha Catastral. Y la alegación del grupo Municipal PP, también alega a este punto.

Entiendo que se podría incorporar ambos medios de prueba.

**Se propone estimar parcialmente lo alegado** al punto 3a ) del artículo 9, ya que el término “protección” indiscutiblemente se refiere a los BIC y los Catalogados y sus entornos, proponiendo el siguiente texto: “en los edificios inscritos en el Catálogo General

del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural y bienes de catalogación general y sus entornos ” y **aceptar parcialmente** lo alegado sobre el punto 6 del artículo 9. **Se propone no aceptar** lo alegado sobre los puntos 1. 4 y 5 del artículo 9

**Al artículo 10.** La alegación sugiere dos modificaciones:

La primera, para añadir “si existiera” no pudiendo unir la documentación de la Inspección técnica de la edificación a ninguna otra.

Coincide con lo alegado por el grupo municipal P.P(3). que destaca que en los edificios de más de 50 años no existe “libro del edificio”.

Al ser evidente que si no existieran “antecedentes ni libro del edificio” no se podrán unir, se estima necesaria esta corrección.

La segunda, para corregir un error material en la referencia al artículo 4.2 de la Ordenanza cuando debe ser el 5.2.

Se comprueba la existencia del error material y por lo tanto la necesidad de corregirlo.

**Se propone aceptar** lo alegado al artículo 10.

**Al artículo 12** Alegación (3) del Grupo Municipal PP alega contra los siguiente temas:.

A lo regulado de no conceder ayudas a la rehabilitación si no se ha pasado la ITE y de que se sustituya la ITE por otros informes, si el propietario pide ayudas para rehabilitar y a lo regulado de que en el apartado 3 se exija la ITE para solicitar licencias de obras.

El alegante confunde la ITE, con la actuación inspectora que puede llevar a cabo la Administración por sí misma cuando así lo decida a la vista de las circunstancias que concurren y que darían lugar a una “orden de ejecución”. Instrumento independiente y compatible con la ITE.

A la tipificación de las infracciones muy graves y a la graduación de la sanción

Lo regulado es correcto y adecuado a la legislación en vigor, nos remitimos a la reciente **Sentencia del Tribunal Supremo de 26-06-07 (EDJ 2007/80313) sobre la Ordenanza Municipal ITE de Madrid en su referencia a que con la Ley 57/03, de diciembre, de Medidas para la Modernización de la Administración Local quedó resuelto el problema de la reserva de Ley para la potestad sancionadora de la Administración Local (FOLIOS 470 a 476 del expediente).**

Y a lo regulado sobre la exigencia de solicitar licencia de obras

Las obras resultantes de la ITE son actos sujetos a licencia urbanística municipal, esto no parte de la Ordenanza Municipal sino de la legislación autónoma, véase que el artículo 169 de la LOUA sólo exime de licencia, a las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, a las que se refiere su artículo 158. No obstante, a la vista de lo previsto en el punto 6b) del artículo 155 de la LOUA y el artículo 9.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, de Haciendas Locales, redacción dada desde el artículo 18 de la Ley 50/1998 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, se entiende que lo previsto en el art. 11 de esta Ordenanza, se debe añadir la bonificación de las mismas.

**Se propone aceptar parcialmente** lo alegado en el sentido de, **añadir en la Disposición Adicional Segunda la bonificación sobre las tasas por expedición de licencias que se establezcan en la Ordenanza fiscal correspondiente.**

**Al artículo 13** La alegación sugiere varias modificaciones:

**Al punto 1** del artículo 13, se alega para que se ajusten los términos “*conclusión final*” por el de “*dictamen final*”.

El Diccionario de la Real Academia define “Informar”, como enterar o dar noticia de algo y completar un documento con un informe de su competencia y define “informe”, como descripción, oral o escrita, de las características y circunstancias de un suceso o un asunto. Por otra parte define “Dictaminar”, como dar dictamen y “Dictamen”, como opinión o juicio que se forma o emite sobre algo o tomar consejo de alguien.

En la legislación local “dictamen”, es la propuesta que se somete al Pleno tras el estudio del expediente por la Comisión (hoy, Junta de Gobierno Local) y contiene una parte expositiva y un acuerdo a adoptar, (art. 97 ROFRL). “Informe” se define, en el art. 83 de la ley 30/92, como expresión del punto de vista correspondiente a las competencias respectivas.

Dado que lo que se ha legislado desde la Comunidad Autónoma, como complemento de la regulación Estatal, es la existencia de un “informe”, no entendemos correcto el empleo del término “dictamen” ¿A efectos Colegiales la remuneración de un informe es igual que la de un dictamen?

Al punto 2 del artículo 13, se alega para que se limite a soporte informático la entrega de la “Conclusión final”.

Se reitera lo informado anteriormente.

También alega este punto la Alegación (3) del Grupo Municipal PP contra lo regulado sobre los casos de urgencia sin riesgo para las personas.

Confunde esta alegación dos procedimientos diferentes e independientes, La Administración siempre podrá de oficio actuar mediante órdenes de ejecución.

Al punto 2c del artículo 13, se alega para que se corrija el error material en la referencia al artículo 8 de las ordenanzas que debe ser al 7. También lo recoge la alegación (3) del Grupo Municipal PP.

Se comprueba la existencia del error material y por lo tanto la necesidad de corregirlo.

En el último párrafo del artículo 13 se alega para incluir el plural de “Colegio Oficial correspondiente”

Se reitera lo informado sobre este tema en artículos anteriores.

**Se propone aceptar parcialmente** lo alegado para corregir el error material detectado en el punto 2 del artículo 13. Y, **se propone no aceptar** ni el cambio de “conclusión” por “dictamen”, ni lo alegado sobre la redacción del último párrafo. Y, **de oficio, se corrige en las fichas y en las Ordenanzas cualquier referencia a “dictamen”, debiendo ser sustituida por “informe”,**

**A la DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA.** Alegación (3) del Grupo Municipal PP expone que no se garantiza el que VIMCORSAs, como entidad mercantil se comprometa a estas ayudas.

La previsión de la LOUA en su artículo 155.6a) es que los municipios puedan establecer ayudas, esto se concreta en esta Ordenanza, para que VIMCORSAs las establezca porque no es posible desde una Ordenanza Municipal garantizar la existencia de partidas presupuestarias. Se tendrá que confiar en la labor coordinada de la Administración Local.

**Se propone no aceptar** lo alegado a la Disposición Adicional Segunda y **se propone añadir en esta Disposición Adicional Segunda, por la aceptación** de lo alegado por el Grupo Municipal PP (3) **sobre el artículo 12, lo siguiente: “se bonificarán las tasas por expedición de licencias, estableciéndolas en la Ordenanza fiscal correspondiente”**

**A la DISPOSICION ADICIONAL TERCERA.** Se sugiere que se especifiquen los posibles objetos de los deseables convenios.

Se entiende que por la pluralidad indefinida de aplicaciones no es oportuno.

**Se propone no aceptar** lo alegado a la Disposición Adicional Tercera.

**A la FICHA TECNICA DE LA EDIFICACION.** Alegación recogida al artículo 8.

Se reitera lo informado.

**Se propone aceptar parcialmente la alegación.**

**A las FICHAS TECNICAS PORMENORIZADAS DE LA INSPECCION.** Sugiere; Ordenarlas de otra manera.

Suprimir la de los vestíbulos, garajes y trasteros y los elementos específicos de: baños aseos, cocinas, lavaderos y piscinas.

Suprimir el porcentaje al entenderlo de escasa utilidad.

Incluir un comentario en el apartado Estado de Conservación y fotografías en la descripción de las patologías.

Sustituir "Obras de Reparación" por "*Métodos o sistemas propuestos de reparación de daños*"

Se entiende que no se aporta nada positivo a lo regulado.

**Se propone no aceptar la alegación**

**AI COMPROMISO DE EJECUCION.** Se alega para que se corrija el error material de: "Planos" por "Plazos".

Se comprueba la existencia del error material y por lo tanto la necesidad de corregirlo.

**Se propone aceptar** lo alegado para corregir el error material detectado.

Se alega para que se incluya tanto el encargo de redacción del proyecto como el de dirección de obras.

Y, por lo informado en el artículo 7, **se propone no aceptar la alegación.**

**AL DICTAMEN FINAL** La alegación solicita que se elimine "*normativa vigente*" por falta de concreción.

No se considera que exista ambigüedad alguna en la remisión a la normativa vigente, que no es más que el respeto a la posibilidad que desde las instancias competentes se modifiquen temas que no son de competencia local.

No obstante, teniendo en cuenta el principio de la no retroactividad de las leyes, se propone para una mejor comprensión hacer referencia "*a la normativa aplicable según la edad del edificio.*"

**Se propone aceptar** lo alegado.

También solicita la alegación que se incorpore "*descripción pormenorizada*" de los daños a reparar.

Se sobreentiende.

**Se propone no aceptar** lo alegado.

Por último, hace referencia la alegación a que se especifiquen los técnicos a designar para cuatro trabajos: redacción, dirección de obras y coordinación.

Sólo cambia la redacción, subdividiendo los especificados en el segundo lugar en dos casilleros.

**Se propone no aceptar** lo alegado. **Y, se propone de oficio, que en esta ficha se corrijan las referencias a “dictamen” debiendo ser sustituida por “informe”** por lo ya informado en el artículo 13.

**AI CERTIFICADO TECNICO DE SUBSANACION DE DEFICIENCIAS DETECTADAS EN LA INSPECCION TECNICA.**

Se alega para que se adjunte el certificado de final de la dirección de obra y para que se añada un nuevo Dictamen.

La existencia de un modelo normalizado de certificado de final de obra, dirección, etc.).

Por lo que respecta a que se regule un segundo Dictamen y dejando aparte lo ya aclarado sobre los términos “Informe” y “Dictamen”, no se entiende la necesidad de volver a informar sobre lo entes certificado.

**Se propone aceptar parcialmente** lo alegado.

**Se propone de oficio, que en esta ficha se corrijan las referencias a “dictamen” debiendo ser sustituida por “informe”** por lo ya informado en el artículo 13.

Por lo que respecta a las tres propuestas generales contenidas en el inicio del escrito de alegación, se informa lo siguiente:

A la 1ª), **participar** en el proceso de análisis para la redacción definitiva.

No cabe más que estimar esta propuesta ya que la participación ciudadana real y no sólo formal, es uno de los derechos recogidos expresamente en el artículo 3.2 del RDL 2/08 y en el artículo 6 de la LOUA, de hecho la presentación de esta alegación se enmarca dentro de este objetivo-derecho tan deseable.

Lo anterior no significa que los agentes interesados o uno de ellos, puedan sustituir a la administración en la labor, pura y exclusivamente pública, en la redacción de estas Ordenanzas.

**Se propone aceptar** lo alegado en el sentido indicado.

A la 2ª), para que la Gerencia **elabore una aplicación informática** para la cumplimentación de los informes y anexos.

Esta propuesta se debe enmarcar en el desarrollo del Convenio firmado el 3 de diciembre de 2007, entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y el Colegio Oficial de Arquitectos en Córdoba, para crear un Registro Telemático, al que ya hemos hecho referencia.

**Se propone aceptar** lo alegado en el sentido indicado.

A la 3ª), Suscribir el Convenio previsto en la Disposición Adicional Tercera donde se establezca una **Comisión de Seguimiento**.

Ni el control ni la tutela de la eficacia de la función pública pueden delegarse ni derivarse a una Comisión de Seguimiento en la que intervenga uno de los agentes sociales interesados.

**Se propone no aceptar** lo alegado en el sentido indicado.

**A LA ALEGACIÓN NÚM. TRES, presentada por EL Grupo municipal PP** (3), sobre que no se justifica porqué comienza por la Ajerquía Norte y sobre el Estudio Económico sobre el impacto privado y público

Nos remitimos a lo ya analizado en anteriores informes que constan todos ellos en el expediente de referencia y en coherencia **se propone no estimar estas dos últimas alegaciones**

## LEGISLACIÓN APLICABLE Y OBJETO

Nos remitimos al informe de fecha 01-09-08, para evitar reiteraciones.

## ADECUACIÓN

---

Aprovechamos para informar que en nuestra opinión es oportuno y correcto la regulación de los tres instrumentos en una única Ordenanza o Disposición General, para evitar la dispersión y para armonizar su entendimiento como conjunto de instrumentos con el mismo objetivo final, el de evitar las declaraciones de ruinas.

Las subsanaciones del Texto para formalizar el documento definitivo se han realizado desde la Secretaría de esta GMU.

Han consistido en las siguientes modificaciones:

Al artículo 7, añadiendo los puntos 3 y 4 y el anterior punto 3 pasa a ser el punto 5.

Al artículo 8, aclarando que los datos consignados son los que se deducen de la visita, debiendo ser comprobados posteriormente por la administración con las investigaciones necesarias en los registros públicos: el Registro de la Propiedad, Catastro, Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento, Catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz, etc.

Al artículo 9. 3a ), para sustituir “protegidos” por “inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural y Bienes de Catalogación General y sus Entornos”.

Añadiendo en el punto 3.b) “hasta 100” y en el punto 3c) “hasta 75”

Y, al punto 6 del artículo 9, para sustituir como prueba para conocer la edad de los edificios “la estimación técnica, en función de la tipología y características constructivas”, por “la fecha de construcción que figure en la Ficha Catastral.”

Al artículo 10, para añadir “si existiera” en relación con el libro del edificio, así como para corregir el error material de “4.2” por “5.2”.

Al artículo 12.3 para corregir, de oficio, la referencia al artículo 10.4, que debe ser al artículo 9.6.

Al artículo 13.2c), para corregir el error material sobre la referencia al “artículo 8”, que debe ser al “artículo 7”.

Al artículo 15 1) para suprimir la referencia a plazos relativos a la declaración de ruina, por venir definido en un año en el artículo 157.5 de la LOUA.

Y al punto 2 de este artículo 15, para suprimir el plazo de seis meses, por la remisión a los plazos que se fijan en el Planeamiento en vigor.

A la Disposición Final Segunda, para añadir que se bonificarán las tasas por expedición de licencias que se prevean en las Ordenanzas Fiscales.

A la ficha técnica de la edificación para aclarar que los datos son los que se deducen de la visita y especificar los datos que debe cumplimentar la administración.

Al Dictamen Final, que debe ser sustituido por “Conclusión Final”.

## TRAMITACIÓN

Nos remitimos al informe de fecha 01-09-08 para evitar reiteraciones, añadiendo que al ser una Disposición Administrativa de carácter general no cabe Recurso en vía administrativa (artículo 107 Ley 30/92 y del artículo 10 de la Ley 29/98) y que hasta tanto que el Texto Refundido de las Ordenanzas, **se publique en el B.O.P, junto con el acuerdo de aprobación definitiva, no tendrán ningún valor normativo**, comenzando a aplicarse al día siguiente de su publicación definitiva (artículo 3.2.7. del PGOU de Córdoba en vigor y Disposición Final Única de la misma).

## PROPUESTA DE ACUERDO:

**Por todo lo anterior, tras el Dictamen del Consejo Rector de la GMU, debe elevarse el expediente al Pleno Municipal, para que a la vista del mismo y si lo estima oportuno, en el ejercicio de sus competencias, adopte los acuerdos siguientes:**

**PRIMERO.-** ESTIMAR la alegación núm. DOS, presentada por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Cultura de la Comunidad Autónoma de Andalucía(2), en el sentido expuesto en el informe de fecha 26-03-09, que se asume como argumento. Y, ESTIMAR PARCIALMENTE LAS ALEGACIONES NÚMS. UNO, presentada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba(1) Y TRES, presentada por el Grupo Municipal PP(3) en el sentido expuesto en el informe de fecha 26-03-09, que se asume como argumento.

**SEGUNDO: APROBAR DEFINITIVAMENTE EL NUEVO TEXTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MEJORA EN EDIFICACIONES Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS O INADECUADAS Y ANEXOS Y APROBACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL AREA DE LA AJERQUIA NORTE DE CORDOBA COMO ZONA PARA SER SOMETIDA AL CONTROL DE LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES (ITE).**  
Texto fechado 26-03-09.

**TERCERO:** PUBLICAR el anuncio y el texto completo en el BOP y NOTIFICAR a los interesados relacionados en el ANEXO, así como a La Oficina Municipal de Recaudación a los efectos de lo Dispuesto en la Disposición Adicional Segunda.

**CUARTO:** Lo que se hace público para general conocimiento, significando que contra LA APROBACION DEFINITIVA recogida en el segundo punto de este Acuerdo, se podrá interponer **RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO** ante la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de publicación del Acuerdo de Aprobación definitiva, a tenor de lo

establecido en el artículo 46 y 10 de la Ley 29/98 de 13 de Julio, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro Recurso que estime procedente.

**QUINTO:** REMITIR a: Delegación del Gobierno en Córdoba y Delegación en Córdoba de la Consejería de Gobernación de la Comunidad Autónoma el acuerdo y el texto completo para cumplimiento de l artículo 56.1 de la LRBRL.

Córdoba a, 26 de Marzo de 2009.

ADJUNTA A SECRETARIA

Inmaculada González Naranjo

**-ANEXO UNO- al informe de fecha 26-03-09 del expediente 1.2.5. 4/07**

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE MEJORA EN EDIFICACIONES Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS O INADECUADAS Y ANEXOS Y APROBACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL AREA DE LA AJERQUIA NORTE DE CORDOBA (I.T.E.) COMO ZONA PARA SER SOMETIDA AL CONTROL DE LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES. (ITE)**

1º) Consejo Social Municipal  
Ronda del Marrubial s/n  
14007 CORDOBA

y/o

D Antonio de la cruz Gil  
Plaza de Judá Leví s/n  
14003 CORDOBA

2º) Todos los Grupos Municipales  
-Ayuntamiento-  
C/ Capitulares 1  
14071 CORDOBA

3º) JEFE DE LA POLICIA LOCAL  
Avda. Custodios S/N  
14004 CORDOBA

4º) PROCORDOBA  
Plaza de la Corredera  
CORDOBA

5º) Federación de la Asociación de Vecinos Azahara  
Casa Ciudadana.  
Ronda del Marrubial s/n  
14007CORDOBA

6º) Delegación Provincial en Córdoba de La Consejería de Obras Públicas y Transportes.  
c/ Tomás de Aquino s/n. planta 9ª  
CORDOBA

7º) Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Cultura  
A/a D. Jesús Ventura  
C/ capitulares 2  
CORDOBA 14002

8º) Colegio Oficial de Arquitectos en Córdoba  
Avda. de Gran Capitán 32  
14001 CORDOBA

9º) Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos en Córdoba.  
A/a D. Carlos Jaén Toscano  
Plaza del Cardenal Toledo 1  
14001 CORDOBA

10º) Colegio Oficial de Ingenieros Superiores Industriales de Córdoba.  
Ronda de los Tejares 23  
14001 CORDOBA

11º) Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Córdoba  
C/ Jesús María 9, 5º,C  
CORDOBA  
O  
Paseo de la Victoria 11  
CORDOBA

12º) Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas en Córdoba  
C/ Juan Sebastián el Cano 16,6ª planta, 3ª puerta  
41011 SEVILLA

13ª) Colegio Territorial de Administradores de Fincas en Córdoba.

A/a José Enrique Bravo García  
Ronda de los Tejares 19 PORTAL 7, 2º, 2  
14008 CORDOBA

**14º)** Area Municipal de Bienestar Social del Ayuntamiento.  
C/ Capitulares 1  
14071 CORDOBA

**15º)** Area Municipal de seguridad SEIS  
A/a D. Juan Rubio Ruiz  
Avenida de los Custodios s/n  
14071 CORDOBA

**16º** Distrito de la Ajerquía Norte  
c/  
CORDOBA

**17º** Oficina del Casco Histórico  
Don Pedro Caro González  
Plaza de la Corredera, 49  
14071 CORDOBA

**18º** Oficina Técnica de la Ajerquía Norte  
A/a Don José Requena Martínez  
C/ Arroyo de San Lorenzo, 23  
14002 CORDOBA

**19º)** VIMCORSA  
D. Rafael Obrero Guisado  
c/ Angel de Saavedra núm. 9  
14003 CORDOBA

**20º) Servicio de Planificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo**

**21º) Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo**

**22º) Servicio de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo**

**23º) Servicio de Patrimonio de la Gerencia Municipal de Urbanismo.**

**24º) Servicio de Proyectos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.**

**25º) Servicio de Inspección de la Gerencia Municipal de Urbanismo**

**26º) Oficina de Ruinas del Servicio de Inspección de la Gerencia Municipal de Urbanismo**

**27º)** Servicio de Informática y Estadística  
d. Antonio Torres Espino  
C/ Capitulares, 1.  
14071 CORDOBA  
Web

**28º)** Delegado del Gobierno de la C A de Andalucía  
C/ San Felipe, 5  
14071 CORDOBA

**29º)** Subdelegado del Gobierno  
Plaza de la Constitución 1  
14071 CORDOBA

# DATOS DEL EDIFICIO

## FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN

# I.T.E.

1/21

DIRECCIÓN	CP	Fecha de inspección DD/MM/AA
USO/S A QUE SE DESTINA EL INMUEBLE, DETECTADOS EN LA VISITA:		Fecha próxima inspección DD/MM/AA

### DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Registro de la propiedad	Finca número	Tomo	Folio	libro
Número de referencia catastral	Inscripción	Número fijo de recibo		

<b>TÉCNICO/S INSPECTOR/ES</b> D./Dña.	En su calidad de
Del/los colegio/s Oficial/es de	Colegiado/s número/s

<b>PERSONA DE CONTACTO</b>	
Nombre	DNI
Dirección	CP
En su calidad de	

### DATOS TÉCNICOS Y URBANÍSTICOS

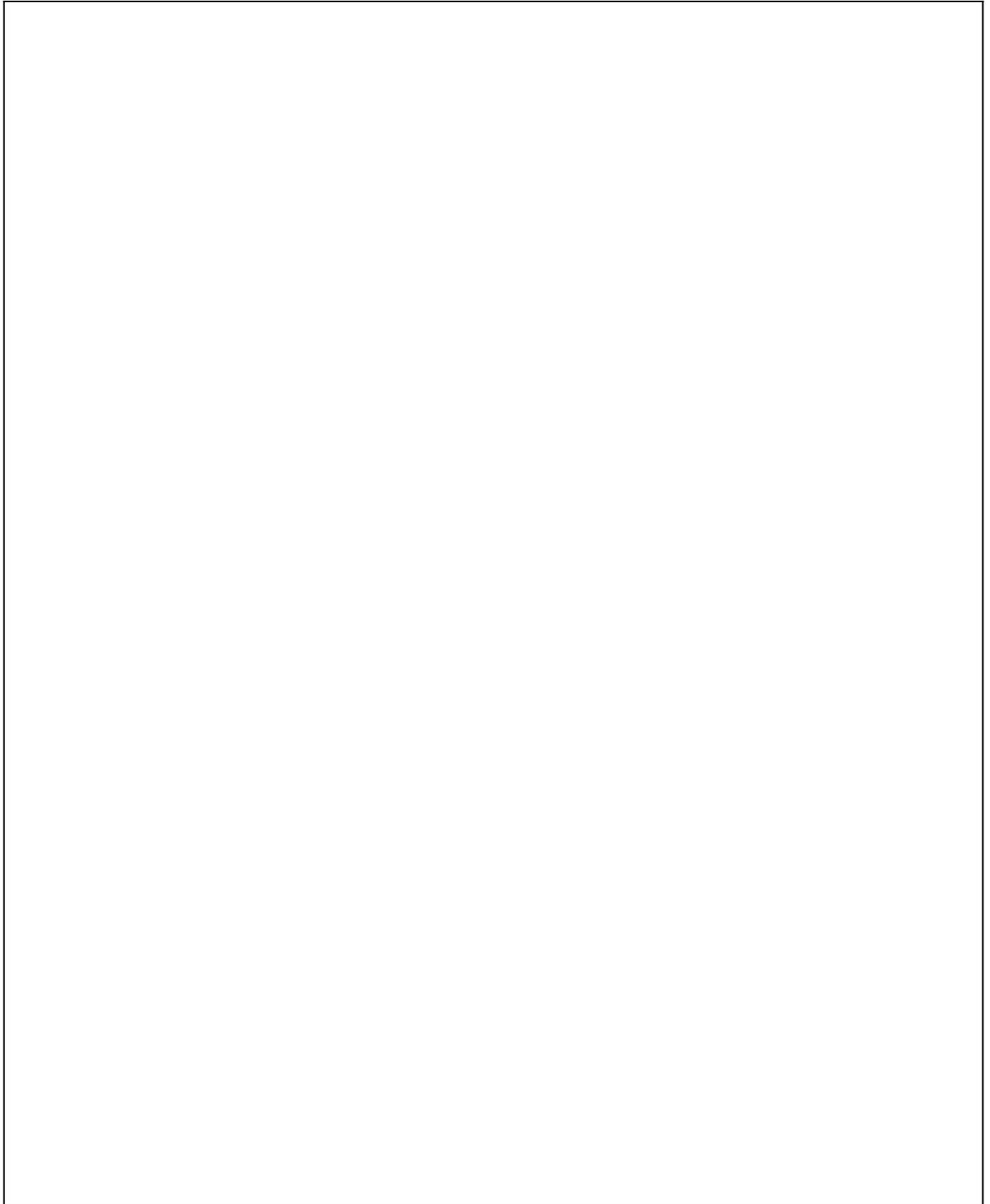
ANTIGÜEDAD EN AÑOS	De 0 a 20	De 20 a 35	De 35 a 50	De 50 a 75	De 75 a 100	Más de 100
--------------------	-----------	------------	------------	------------	-------------	------------

<b>USO</b> Residencial / Industrial / Terciario  <b>TIPOLOGÍA</b> 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  <b>VISITADAS</b> Nº de viviendas Nº de locales	<b>RÉGIMEN DEL SUELO</b> Planeamiento en vigor Afecciones urbanísticas Clasificación Ordenanza Nivel de protección  <b>P.E.P.C.H.C.</b> Ordenanza  <b>ELEMENTOS PROTEGIDOS</b> Monumento catalogado Edificio catalogado Conjunto catalogado BIC
--	---

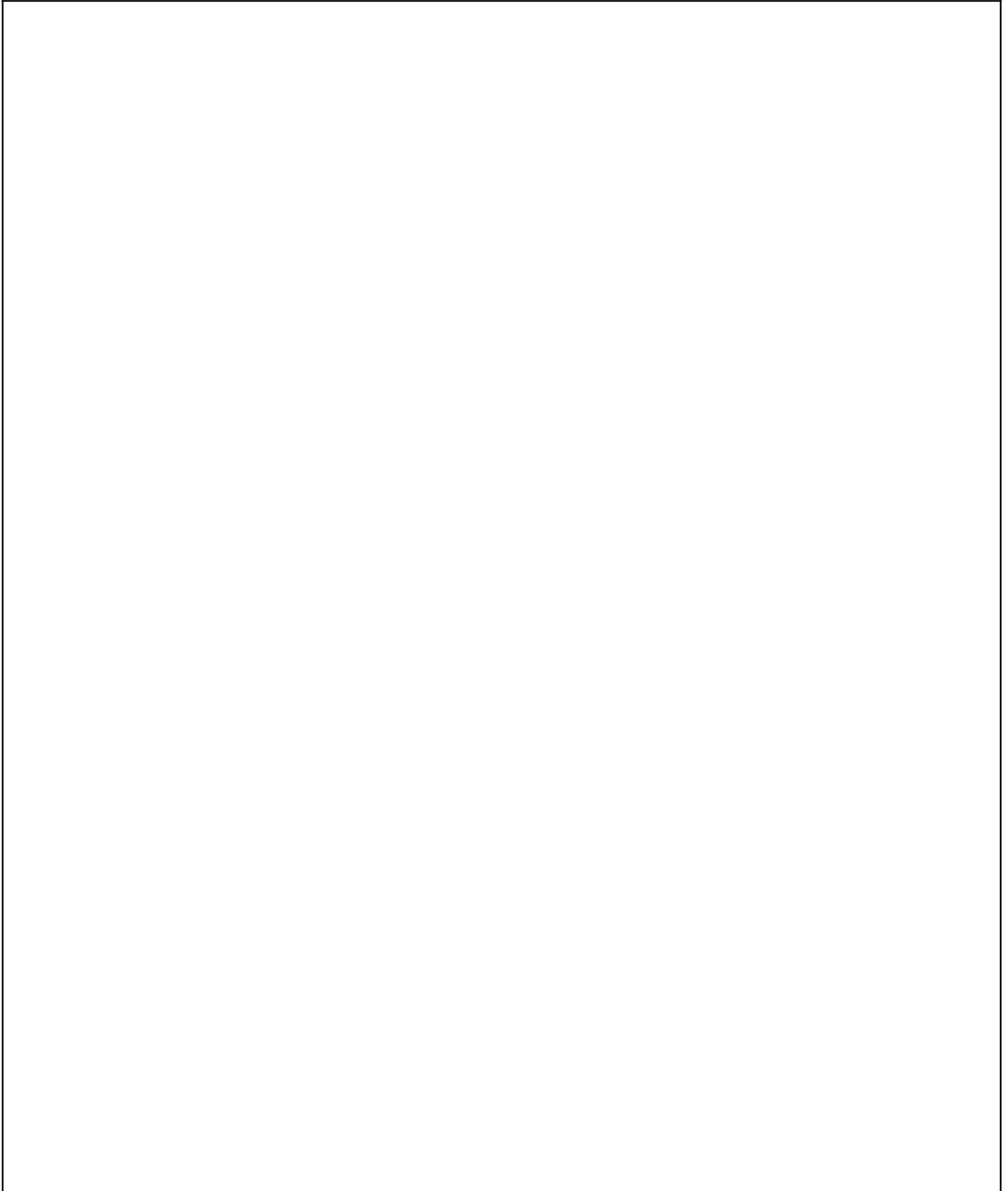
### EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS ASOCIADOS (A CUMPLIMENTAR POR LA ADMINISTRACIÓN)

EXPEDIENTE DISCIPLINARIO	SÍ	N	FECHA INCOACIÓN	TIPO DE OBRAS
LICENCIAS DE OBRAS	SÍ	N	FECHA OTORG. DE	TIPO DE OBRAS
EXPEDIENTE DE RUINAS	SÍ	N	FECHA INCOACIÓN	FECHA DECLARACIÓN DE RUINA
ÓRDENES DE EJECUCIÓN	SÍ	N	FECHA	TIPO DE OBRAS

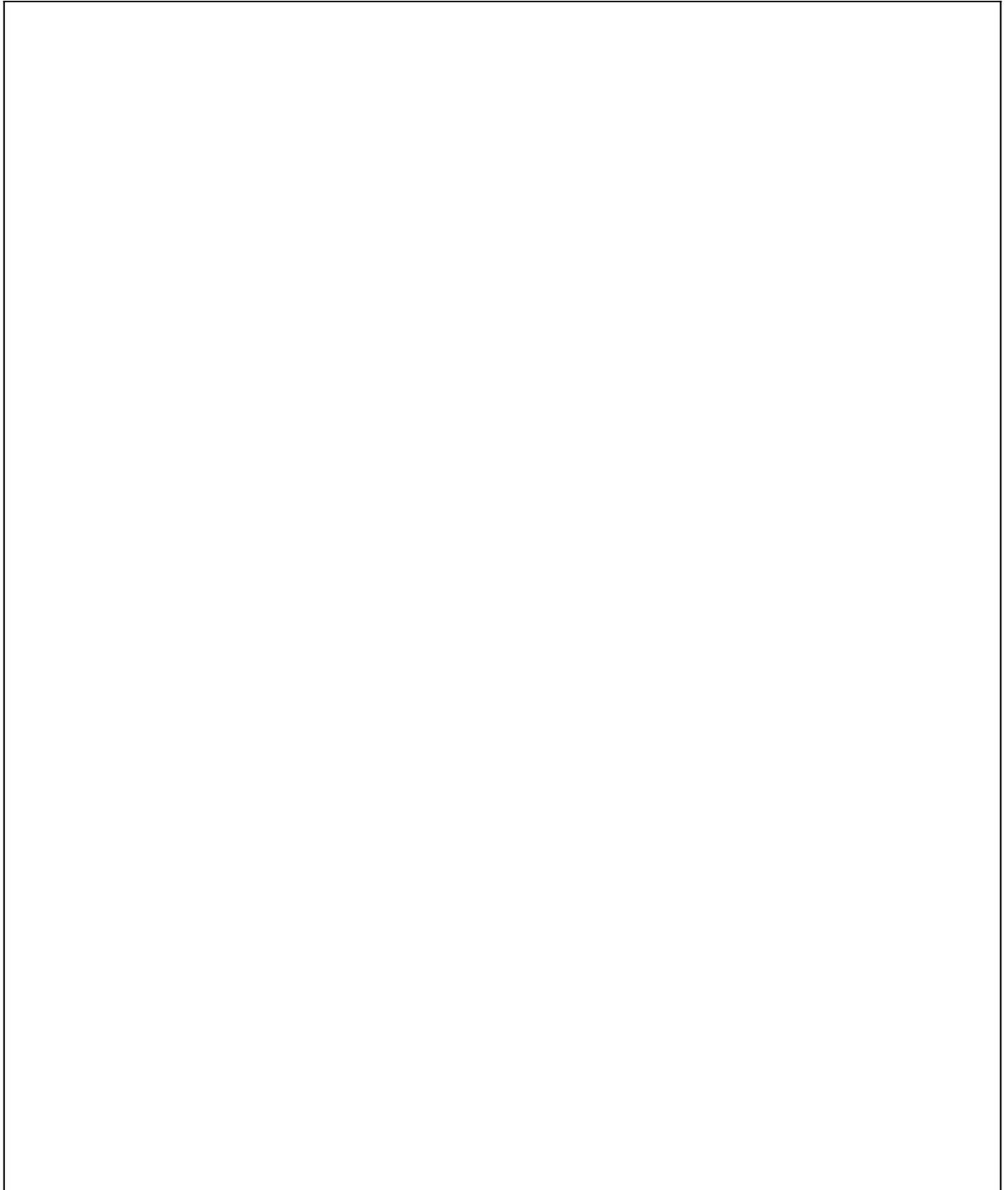
**PLANO DE SITUACIÓN.**



**PLANTA TIPO**



**PLANTA DE CUBIERTA**



**FOTOGRAFÍAS**

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for the insertion of photographs related to the building inspection.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

**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

**DESCRIPCIÓN PATOLOGÍAS OBSERVADAS**

**POSIBLES CAUSAS**

**OBRAS DE REPARACIÓN**

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

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

**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.

**Lesiones graves**

%

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación, consolidación o sustitución de elementos estructurales, sin que exista peligro inminente

**Lesiones muy graves**

%

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

**DESCRIPCIÓN PATOLOGÍAS OBSERVADAS**

**POSIBLES CAUSAS**

**OBRAS DE REPARACIÓN**

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

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

**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.

**Lesiones graves**

%

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación, consolidación o sustitución de elementos estructurales, sin que exista peligro inminente

**Lesiones muy graves**

%

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

**DESCRIPCIÓN PATOLOGÍAS OBSERVADAS**

**POSIBLES CAUSAS**

**OBRAS DE REPARACIÓN**

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

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

**Buen estado aparente**

%

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

**Lesiones leves**

%

Daños de escasa entidad, no existiendo peligro de desprendimiento sobre niveles inferiores

**Lesiones graves**

%

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de reparación o sustitución de elementos de fachada, sin que exista peligro inminente de desprendimiento.

**Lesiones muy graves**

%

Daños importantes en elementos de fachada con riesgo de desprendimiento sobre la vía pública o espacios habitados y que requieren una intervención inmediata

**DESCRIPCIÓN PATOLOGÍAS OBSERVADAS**

**POSIBLES CAUSAS**

**OBRAS DE REPARACIÓN**

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

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

#### ESTADO DE CONSERVACIÓN

**Buen estado aparente**

%

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

**Lesiones leves**

%

Daños de escasa entidad que sólo requieren reparaciones superficiales.

**Lesiones graves**

%

Daños de cierta importancia que requieren la realización de obras de impermeabilización, reparación, consolidación o sustitución de elementos estructurales de cubierta, sin que exista peligro inminente

**Lesiones muy graves**

%

Daños importantes en la estanqueidad y/o estabilidad de la cubierta del edificio,. Que requieren una intervención inmediata.

#### DESCRIPCIÓN PATOLOGÍAS OBSERVADAS

#### POSIBLES CAUSAS

#### OBRAS DE REPARACIÓN

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

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

**Buen estado aparente**

%

No se hace necesario intervención alguna

**Lesiones leves**

%

Daños de escasa entidad que no requieren reparaciones importantes y que no afectan a la habitabilidad del edificio.

**Lesiones graves**

%

Daños que requieren reparaciones generalizadas de pintura, estanqueidad, herrajes, persianas, vidriería; incluso sustitución de elementos hasta un 60% de la carpintería.

**Lesiones muy graves**

%

Daños que suponen una degradación grave y que requieren una intervención inmediata con reparación o sustitución superior al 60% de la carpintería.

**DESCRIPCIÓN PATOLOGÍAS OBSERVADAS**

**POSIBLES CAUSAS**

**OBRAS DE REPARACIÓN**

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

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

**Buen estado aparente**

%

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

**Lesiones leves**

%

Daños de escasa entidad que requieren pequeñas reparaciones y /o sustituciones, no revistiendo peligrosidad alguna.

**Lesiones graves**

%

Daños de importancia que requieren la realización de obras de reparación y/o sustitución en las redes hasta un 60%, sin que exista peligro inminente

**Lesiones muy graves**

%

Su estado de degradación es grave, anulando las condiciones de habitabilidad del edificio, debiendo procederse a su sustitución.

**DESCRIPCIÓN PATOLOGÍAS OBSERVADAS**

**POSIBLES CAUSAS**

**OBRAS DE REPARACIÓN**

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

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

#### ESTADO DE CONSERVACIÓN

**Buen estado aparente**

%

No se hace necesario ningún tipo de intervención distinta de las actuaciones inherentes a su mantenimiento

**Lesiones leves**

%

Instalaciones en aceptable estado de conservación, requiriendo únicamente reparaciones de escasa entidad.

**Lesiones graves**

%

Instalaciones con deficiencias en algunos de sus componentes básicos

**Lesiones muy graves**

%

Instalaciones con importantes deficiencias que impiden un correcto y seguro funcionamiento, debiendo procederse a su sustitución.

#### DESCRIPCIÓN PATOLOGÍAS OBSERVADAS

#### POSIBLES CAUSAS

#### OBRAS DE REPARACIÓN

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

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

#### ESTADO DE CONSERVACIÓN

**Buen estado aparente**

%

No se hace necesario ningún tipo de intervención

**Lesiones leves**

%

Aceptable estado de conservación, requiriéndose reparaciones superficiales en paramentos verticales y horizontales y de algunos accesorios o elementos auxiliares < 10%, siendo los equipos sanitarios adecuados.

**Lesiones graves**

%

Necesidad de importantes reparaciones en pavimentos y revestimientos hasta un 60%, incluso soporte, humedades considerables, grietas en tabiques, restitución de placas en cielos rasos.

**Lesiones muy graves**

%

Necesidad de reconstrucción total de tabiquerías y cielos rasos, las instalaciones y los sanitarios son inadecuadas, filtraciones importantes de agua. Se hace necesario una intervención generalizada e inmediata.

#### DESCRIPCIÓN PATOLOGÍAS OBSERVADAS

#### POSIBLES CAUSAS

#### OBRAS DE REPARACIÓN

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

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

**Buen estado aparente**

%

No se hace necesario ningún tipo de intervención

**Lesiones leves**

%

Necesidad de intervención en acabados en un porcentaje inferior al 10%. Pequeñas humedades

**Lesiones graves**

%

Necesidad de intervención en acabados hasta un 60%. Han de repasarse los accesos, sistemas de ventilación, señalización e iluminación. Humedades importantes y generalizadas.

**Lesiones muy graves**

%

Necesidad de restituir totalmente el revestimiento y pavimento, señalización, iluminación, puertas de acceso. Graves problemas de humedades. Necesidad de intervención generalizada e inmediata.

**DESCRIPCIÓN PATOLOGÍAS OBSERVADAS**

**POSIBLES CAUSAS**

**OBRAS DE REPARACIÓN**

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

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

**Buen estado aparente**

%

No se hace necesario ningún tipo de intervención

**Lesiones leves**

%

Limpieza y reparaciones puntuales hasta un 10%. Presentando un estado general aceptable. Revestimientos interior de piscina y bordillos en un estado de conservación aceptable. Fugas localizadas y/o puntuales.

**Lesiones graves**

%

Limpieza y reparaciones puntuales hasta un 60%. Instalaciones defectuosas con sustituciones de hasta un 30%. Revestimientos en mal estado generalizado, intervenciones en revestimientos y piezas de borde hasta un 30%. Importantes fugas de agua.

**Lesiones muy graves**

%

Sustitución total de las instalaciones. Se hace necesario sustituir totalmente los revestimientos. Graves problemas de fugas de agua.

**DESCRIPCIÓN PATOLOGÍAS OBSERVADAS**

**POSIBLES CAUSAS**

**OBRAS DE REPARACIÓN**

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

**OTROS DAÑOS NO INCLUIDOS EN FICHAS  
ANTERIORES**

**FICHA DE INSPECCIÓN**

**I.T.E.**

17/21

DESCRIPCIÓN DE LOS DAÑOS Y POSIBLES CAUSAS

OBRAS DE REPARACIÓN

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

---

En su calidad de

DECLARA CONOCER Y ACEPTAR LA TOTALIDAD DEL CONTENIDO DEL INFORME DE INSPECCION, COMPROMETIENDOSE, 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 FIERMO EL PRESENTE DOCUMENTO EN A DE 20

---

Don/Doña

En su calidad de

---

Colegiado/a nº del Colegio Oficial de

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

PARO QUE CONSTE FIRMO EL PRESENTE DOCUMENTO EN A DE DE 200

APORTANDO EN SU CASO LOS SIGUIENTE DOCUMENTOS

ORDEN DE EJECUCION

SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS

PROYECTO TECNICO

ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD o ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD

COMUNICACIÓN DE DIRECCION TECNICA DE LAS OBRAS Y PREVENCION DE RIESGOS LABORALES

TRAS INSPECCIÓN 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**

<input type="checkbox"/> REDACCIÓN DE UN PROYECTO TÉCNICO DE LAS OBRAS A REALIZAR Y DE LOS MEDIOS AUXILIARES A EMPLEAR
<input type="checkbox"/> 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)
<input type="checkbox"/> DIRECCIÓN DE LAS OBRAS CONTENIDAS EN EL PROYECTO Y PREVENCIÓN DE RIEGOS LABORALES

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

PLAZO DE EJECUCIÓN	MESES
--------------------	-------

PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE EJECUCIÓN MATERIAL	EUROS
--	-------

En Córdoba a    de                    de 20	VISADO/S COLEGIAL/ES	FECHA ENTRADA EN G.M.U.
EL TÉCNICO/S INSPECTOR/ES		
Fdo: LA PROPIEDAD		
Fdo:		

D./Dña En su calidad de

del Colegio Oficial de colegiado nº

A instancias de D. Dña. con D.N.I.

**CERTIFICA:**

Que con fecha han finalizado las obras en el edificio sito en c/plaza amparadas  
en la

licencia/orden de ejecución con nº de expediente y bajo la Dirección Facultativa de D/Dña.

Resultando, como consecuencia de las mismas, **SUBSANADAS TODAS LAS DEFICIENCIAS** descritas 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.

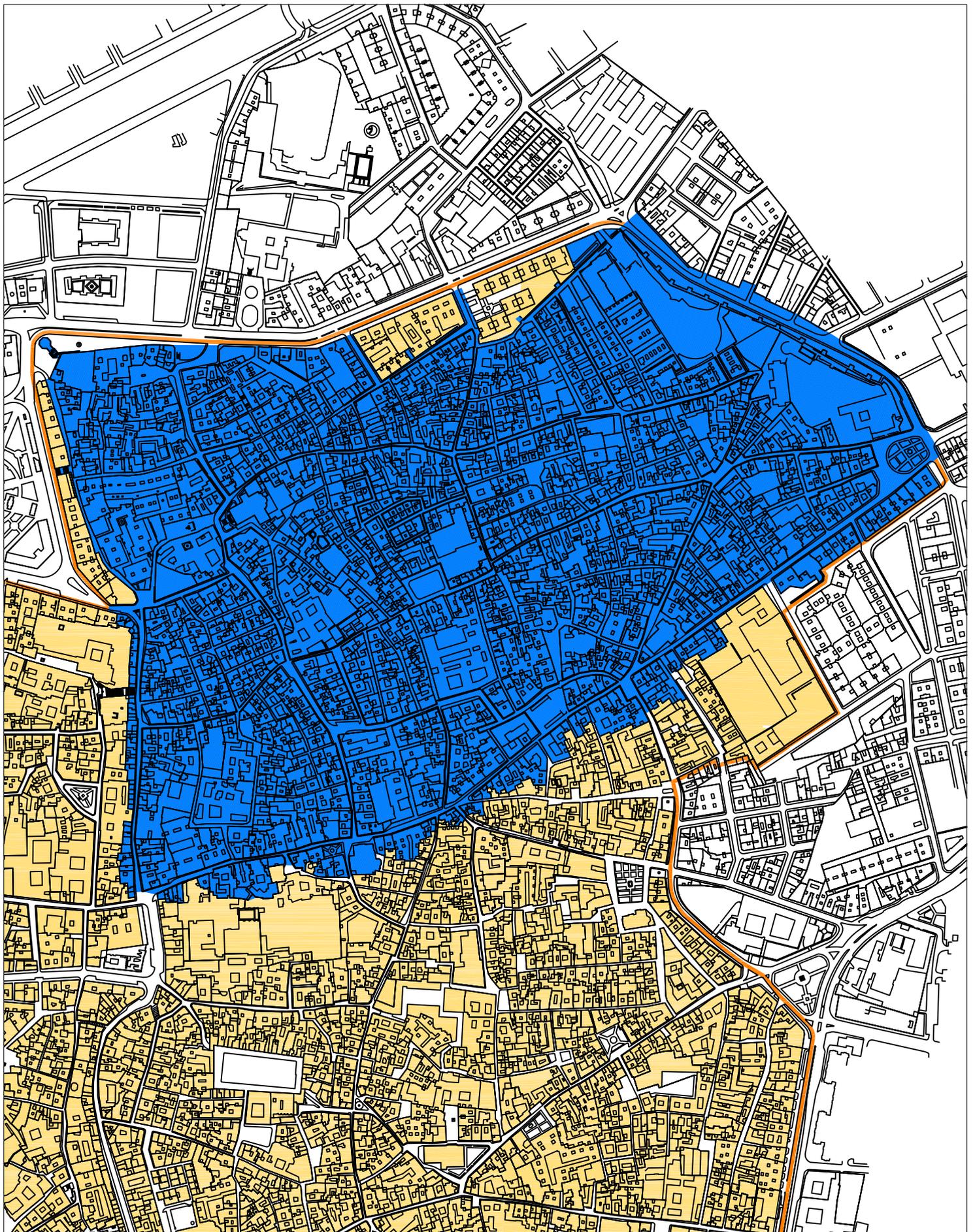
En Córdoba a de de 20

Fdo.:

Visado Colegial

Registro de entrada





INFORMACION



DELIMITACION DE LA ZONA DE LA AJERQUIA NORTE DE CORDOBA  
ANEXO 1/2.008 A ORDENANZA MUNICIPAL CONOCIDA COMO I.T.E.



DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO DE CORDOBA



DELIMITACION DE LA ZONA DE LA AJERQUIA NORTE DE CORDOBA  
ANEXO 1 / 2.008 A ORDENANZA MUNICIPAL CONOCIDA COMO I.T.E.

FECHA: ABRIL 2.008

PLANO: Nº 1