

INSTRUCCIONES PARA COMPLEMENTAR EL DOCUMENTO OBTENIDO
A PARTIR DEL PROGRAMA ITC CASTILLA Y LEÓN

Aquellas deficiencias que hayan sido detectadas en el informe técnico municipal y que no puedan ser introducidas en el programa ITC del Instituto de la Construcción del Castilla y León, se incorporarán al documento resultante de la impresión del mencionado programa conforme a las reglas que en este documento se detallan.

Así, se aportará la siguiente documentación en relación con las ITC:

Documentación en soporte digital:

- Archivo *Zip* resultante del programa ITC.
- Archivo *pdf* del informe de inspección corregido y complementado.
- Archivo *pdf* del certificado de inspección corregido.
- Carpeta de “*documentación complementaria*”:
 - Documentación adicional que estime necesaria el técnico redactor.

Documentación en papel:

- Declaración responsable.
- Informe de inspección corregido y complementado que ha de coincidir con el pdf completo (se incluirá en su caso, un anexo al final con la documentación complementaria). Se aportará debidamente encuadernado.
- Certificado de inspección corregido.

AREA DE ARQUITECTURA.





INSTRUCCIONES PARA COMPLEMENTAR EL DOCUMENTO OBTENIDO
A PARTIR DEL PROGRAMA ITC CASTILLA Y LEÓN

NORMAS PARA COMPLEMENTAR DE DOCUMENTO OBTENIDO A PARTIR DEL PROGRAMA ITC

1. DATOS BÁSICOS:

Dentro de los datos de la construcción, se incluirá:

Fecha de la visita (dd/mm/aaaa)	
------------------------------------	--

2. PLANO DE LOCALIZACIÓN Y FOTOGRAFÍAS DE LA FACHADA:

El conjunto de la documentación gráfica deberá incluir al menos:

- Plano de emplazamiento conforme al PGOU vigente.
- Plano de parcelario de catastro.
- Esquemas planimétricos de todas las plantas del edificio, a las que vendrán referidas:
 - Las fotografías realizadas con su localización específica en dichos esquemas.
 - En su caso, las patologías detectadas.
- Fotografías del edificio, exteriores e interiores. Se aportarán cuantas fotografías estime necesarias el inspector para la identificación de los elementos inspeccionados. (4 fotos por página).
- Fotografías de las patologías detectadas con referencia en los esquemas planimétricos.
- Copia de los documentos/certificados acreditativos de la superación las últimas revisiones/inspecciones periódicas de las instalaciones relacionadas en el art. 11.a).3º. de la Ordenanza municipal.
Estos documentos serán exigibles en los supuestos en los que los edificios hayan debido superar las inspecciones que se relacionan:
 - Instalaciones eléctricas. Serán objeto de revisión periódica:
 - i. Cada 10 años la instalación eléctrica común de edificios de viviendas de potencia total instalada superiora a 100 Kw.
 - ii. Cada 5 años, todas las instalaciones eléctricas que precisaron inspección inicial.
(R.D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión)
 - Aparatos elevadores. Las inspecciones periódicas se realizarán en los siguientes plazos:
 - i. En edificios industriales y de pública concurrencia: cada 2 años.
 - ii. En edificios de viviendas con más de 4 plantas ó 20 viviendas: cada 4 años.
 - iii. Resto de edificios: cada 6 años.
(Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de aparatos de elevación y manutención de los mismos)
 - Instalaciones centralizadas de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS). Potencia superior a 70 Kw.
Se aportará certificado de mantenimiento anual o contrato de mantenimiento con empresa mantenedora.



INSTRUCCIONES PARA COMPLEMENTAR EL DOCUMENTO OBTENIDO A PARTIR DEL PROGRAMA ITC CASTILLA Y LEÓN

(R.D. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios)

• Instalación común de gas.

Las inspecciones periódicas se realizarán cada 5 años en instalaciones centralizadas de calefacción e instalaciones de mas de 70 Kw.

(Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.)

• Instalaciones de combustibles para calefacción, climatización y agua caliente sanitaria:

Revisiones:

En las instalaciones contempladas en esta ITC se realizarán además de las revisiones y pruebas que obligan los Reglamentos existentes para los aparatos, equipos e instalaciones incluidas en los mismos, las siguientes:

i. Instalaciones de superficie.

- Instalaciones que no requieren proyecto. Cada diez años se realizarán las revisiones.
- Instalaciones que requieran proyecto. Cada cinco años se realizarán las revisiones.

i. Instalaciones enterradas:

- Además de las anteriores se realizarán las revisiones específicas indicadas en la instrucción.

Inspecciones:

Se inspeccionarán cada diez años todas aquellas instalaciones que necesiten proyecto. Esta inspección será realizada por un organismo de control autorizado.

Las revisiones e inspecciones serán realizadas de acuerdo con las exigencias del Reglamento según el cual fueron instaladas.

(Real Decreto 1427/1997 de 15 de septiembre de 1997 por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP03 «Instalaciones petrolíferas para uso propio»)

• Instalaciones de protección contra incendios:

De acuerdo con la tabla II de apéndice 2 del RIPCI. Se justificará aportando documento de seguimiento del cumplimiento del programa de mantenimiento preventivo, indicando, como mínimo: las operaciones efectuadas, el resultado de las verificaciones y pruebas y la sustitución de elementos defectuosos que se hayan realizado.

(Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se apruébale Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios)

3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:

a. Dentro de las descripción del edificio, se eliminará el texto:

“Este edificio (no) comparte elementos comunes con edificaciones contiguas, siendo éstos:

▪”

y, se incluirá el siguiente cuadro:

<p>La construcción inspeccionada constituye un único cuerpo constructivo: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No</p> <p>En caso negativo, subunidad de que se trata y elementos comunes que comparte con otras:</p>



INSTRUCCIONES PARA COMPLEMENTAR EL DOCUMENTO OBTENIDO
A PARTIR DEL PROGRAMA ITC CASTILLA Y LEÓN

- b. Dentro de la descripción del edificio, a continuación del cuadro de accesibilidad física y visual, se incluirá el siguiente cuadro:

RELACIÓN DE VIVIENDAS LOCALES, U OTROS ELEMENTOS INSEPCIONADOS						
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	VIVIENDA, LOCAL O ESPACIO	INSEPCIONADO	% INSEPCIONADO	CUMPLE	
BAJORASANTE			<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		100%	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
BAJA			<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		100%	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
PRIMERA			<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		≥ 50%	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
.....			<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No			
P. "n"			<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No			
BAJOCUBIERTA			<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		100%	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No

Se desglosará para cada planta las viviendas/locales/o elementos existentes.

4. ORNATO EN EDIFICACIONES CATALOGADAS:

“Las deficiencias relativas al ornato no condicionan el resultado de la primera ITC, debiendo proponerse soluciones que mejoren la calidad estética del edificio, cuya ejecución deberá quedar acreditada en la siguiente ITC.”

(Artículo 12.7 Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Construcciones de Burgos)

En caso de que el edificio este catalogado (*), se incluirá a continuación un capítulo denominado “ORNATO EN EDIFICACIONES CATALOGADAS”, con el siguiente contenido por cada deficiencia detectada:

DEFICIENCIA: (DENOMINACIÓN DEFICIENCIA DETECTADA)			
LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN	GRAVEDAD	NIVEL INCIDENCIA
Documentación gráfica:			
Archivo 1 jpg. / Archivo 2 jpg ...			



INSTRUCCIONES PARA COMPLEMENTAR EL DOCUMENTO OBTENIDO
A PARTIR DEL PROGRAMA ITC CASTILLA Y LEÓN

Descripción de la solución propuesta:	Verificación
	Próxima ITC
Observaciones:	

* Si se trata de un edificio catalogado, se deberá marcar esta circunstancia en el programa ITC, en "situación urbanística"

Relación no exhaustiva de signos externos / deficiencias relativas al ornato:

- *Acabado en plantas de piso no acorde a las condiciones estéticas del centro histórico.*
- *Persianas enrollables con guías por el exterior.*
- *Material de carpintería en plantas de piso no permitido.*
- *Falta de mantenimiento de pintura de carpinterías/miradores.*
- *¿Existencia de contraventanas.?*
- *Material de carpintería de plantas bajas no acorde a las condiciones estéticas del centro histórico.*
- *Material/ acabado de fachada de plantas bajas no acorde a las condiciones estéticas del centro histórico.*
- *Rótulo / banderola no acorde a las condiciones estéticas del centro histórico.*
- *Rótulos no permitidos por encima de planta baja.*
- *Antenas visibles desde la vía pública.*
- *Marquesina no permitida.*
- *Toldo no acorde a las condiciones estéticas del centro histórico.*
- *Cableados/ cajas eléctricas vistas por fachada.*
- *Aparatos de aire acondicionado vistos en fachada.*
- *Instalación de gas vista por fachada.*

En caso de no existir deficiencias relativas al ornato, se indicará expresamente en este capítulo.

5. VALORACIÓN APROXIMADA DE TODAS LAS MEDIDAS, TRABAJOS Y OBRAS NECESARIA:

En el supuesto de que la valoración final del inspector sea DESFAVORABLE, se incluirá a continuación del RESUMEN DE INSPECCIÓN, un capítulo denominado "VALORACIÓN APROXIMADA DE TODAS LAS MEDIDAS, TRABAJOS Y OBRAS NECESARIA", con la valoración realizada por el inspector.

INSTRUCCIONES PARA COMPLEMENTAR EL DOCUMENTO OBTENIDO
A PARTIR DEL PROGRAMA ITC CASTILLA Y LEÓN

CORRECCIONES AL INFORME RESULTANTE DEL PROGRAMA ITC

1. En los capítulos FAVORABLES, el texto del informe ha de ser:

- OPCIÓN A) Inspección de un capítulo con conclusión Favorable sin medidas a adoptar.

"Del reconocimiento e inspección visual efectuada sobre los elementos del CAPITULO del edificio, así como del entorno de influencia de dicho CAPITULO, se deduce que NO se observan deficiencias aparentes que comprometen la seguridad y salubridad relacionadas en el artículo 5 de la Ordenanza Municipal, salvo daños o vicios ocultos que no se hayan manifestado en el exterior .No se han apreciado indicios de daños o procesos de deterioro de entidad tal que pudieran significar un riesgo para personas o bienes, que pudieran requerir la realización de ensayos, prospecciones o catas.

Se concluye, como resultado de esta inspección, que el estado del CAPÍTULO es FAVORABLE.

- OPCIÓN B) Inspección de un capítulo con conclusión Favorable con medidas a adoptar.

"Del reconocimiento e inspección visual efectuada sobre los elementos del CAPITULO del edificio, así como del entorno de influencia de dicho CAPITULO, se deduce que NO se observan deficiencias aparentes que comprometen la seguridad y salubridad relacionadas en el artículo 5 de la Ordenanza Municipal, salvo daños o vicios ocultos que no se hayan manifestado en el exterior. No se han apreciado indicios de daños o procesos de deterioro de entidad tal que pudieran significar un riesgo para personas o bienes, que pudieran requerir la realización de ensayos, prospecciones o catas.

No obstante se han observado las siguientes deficiencias:

Cuadro de patologías detectadas

Se concluye, como resultado de esta inspección, que el estado del CAPÍTULO es:

FAVORABLE

No obstante la valoración FAVORABLE obtenida para el CAPITULO de este edificio, se considera, a juicio del Inspector que suscribe, que:

Medidas () para subsanar las deficiencias que se indican:*

Cuadro de medidas, plazo de reparación y verificación.

* Se eliminará la palabra urgente, ya que no puede existir una conclusión de capítulo favorable con medidas urgentes a adoptar.



INSTRUCCIONES PARA COMPLEMENTAR EL DOCUMENTO OBTENIDO
A PARTIR DEL PROGRAMA ITC CASTILLA Y LEÓN

2. En los capítulos DESFAVORABLES, el texto del informe ha de ser:

"Del reconocimiento e inspección visual efectuada sobre los elementos del CAPITULO del edificio, así como del entorno de influencia de dicho CAPITULO, se deduce que Si se observan deficiencias aparentes que comprometen la seguridad y salubridad relacionadas en el artículo 5 de la Ordenanza Municipal, cuyas manifestaciones son las siguientes:

Cuadro de patologías detectadas

Se concluye, como resultado de la inspección, que el estado del CAPITULO de este edificio es:

DESFAVORABLE

Medidas () para subsanar las deficiencias que se indican:*

Cuadro de medidas, plazo de reparación y verificación.

** Si eliminará la palabra urgente, debiendo determinar el técnico en el plazo de reparación el grado de urgencia de la actuación (Inmediato/ urgente, 1 mes, 3 meses, próxima ITC, ...)*

Se adoptará el calificativo "URGENTE" en el plazo de reparación de las deficiencias advertidas, dentro del programa ITC para aquellas medidas de urgente adopción que no admitan demora por inminente peligro, de acuerdo con el artículo 17.6 de la Ordenanza.



INSTRUCCIONES PARA COMPLEMENTAR EL DOCUMENTO OBTENIDO
A PARTIR DEL PROGRAMA ITC CASTILLA Y LEÓN

CORRECCIONES AL CERTIFICADO RESULTANTE DEL PROGRAMA ITC

1. El certificado de inspección cuando es FAVORABLE debe sustituir el texto resultante por:

“El inspector que suscribe CERTIFICA que ha realizado la Inspección Técnica de Construcciones según lo establecido en la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A partir de las evidencias reflejadas en el Informe que se acompaña como anexo inseparable a este Certificado, se considera que el edificio inspeccionado reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad descritas en la Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Construcciones en Burgos.

Por lo tanto, el resultado final de la Inspección es
FAVORABLE”

2. El certificado de inspección cuando es DESFAVORABLE debe sustituir el texto resultante por:

“El inspector que suscribe CERTIFICA que ha realizado la Inspección Técnica de Construcciones según lo establecido en la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A partir de las evidencias reflejadas en el Informe que se acompaña como anexo inseparable a este Certificado, se considera que el edificio inspeccionado NO reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad descritas en la Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Construcciones en Burgos.

Por lo tanto, el resultado final de la Inspección es:
DESFAVORABLE”