

ANEXO 4. APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 3.2 DE LA ORDENANZA DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES

De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 3 de la Ordenanza, a los efectos de la ITE, se presentará un único Informe de Inspección por cada edificio o cuerpo constructivo.

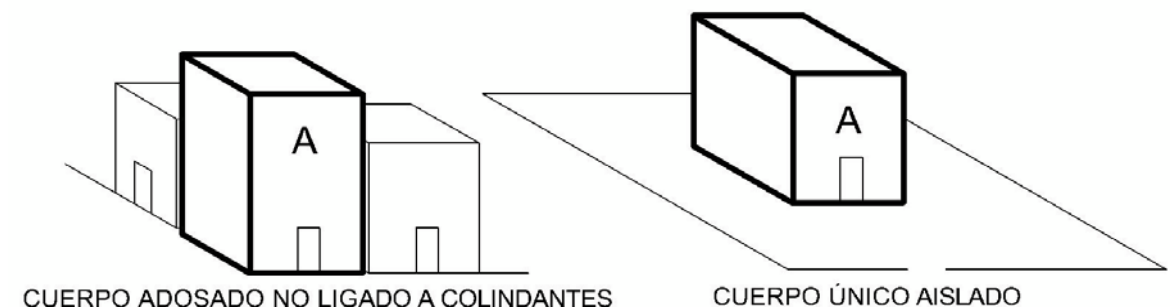
Un edificio o cuerpo constructivo puede estar formado por una única unidad constructiva, o integrado por diversas unidades constructivas ligadas entre sí. Por tanto, a efectos de redacción del Informe de Inspección hay que abandonar, en principio, la habitual vinculación que se establece entre el concepto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

La casuística es amplia en función del número de unidades constructivas ligadas entre sí y del tipo de vínculo existente entre ellas. A continuación se exponen los casos más habituales que pueden plantearse en función de estas variables a fin de facilitar a propietarios y técnicos redactores de los Informes de Inspección la interpretación del artículo 3.2 de la Ordenanza, estableciendo las condiciones concretas en que puede ser autorizable la realización por separado de informes de ITE de unidades constructivas que se encuentren vinculadas a otras.

Cualquier posible supuesto distinto a los planteados será resuelto, de forma motivada, por los órganos de administración competentes del Excmo. Ayuntamiento base a criterios análogos a los indicados.

CASO A: CUERPO CONSTRUCTIVO ÚNICO.

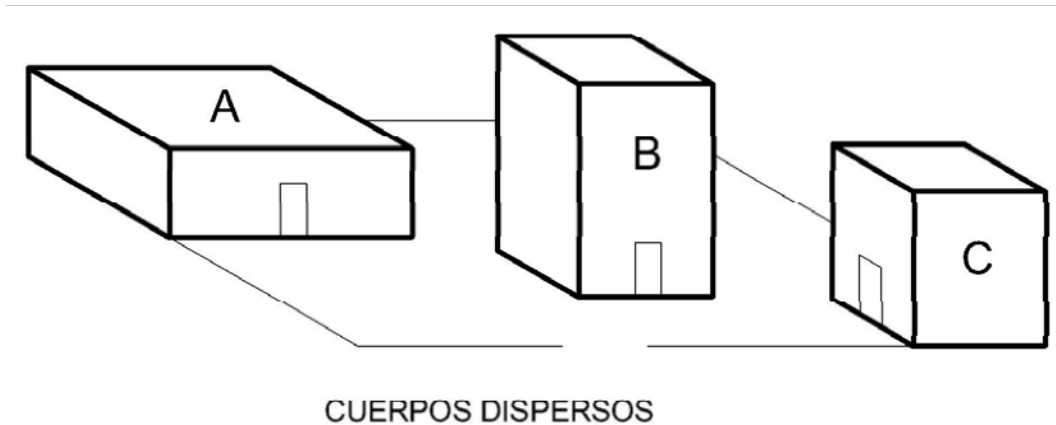
Se trata de un edificio constituido por una única unidad sin elementos constructivos, funcionales ni instalaciones que lo ligan con los edificios colindantes (cimientos, estructura, cubiertas, medianeras, saneamiento, escaleras, sótanos, etc.), o edificios aislados sobre parcela propia. Existe una única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



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

CASO B: CUERPOS DISPERSOS.

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



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

Opción A (preferible):

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

Referencia catastral: la de la parcela

Emplazamiento: la dirección postal única o la predominante.

Opción B:

Presentar un Informe de Inspección de cada cuerpo constructivo.

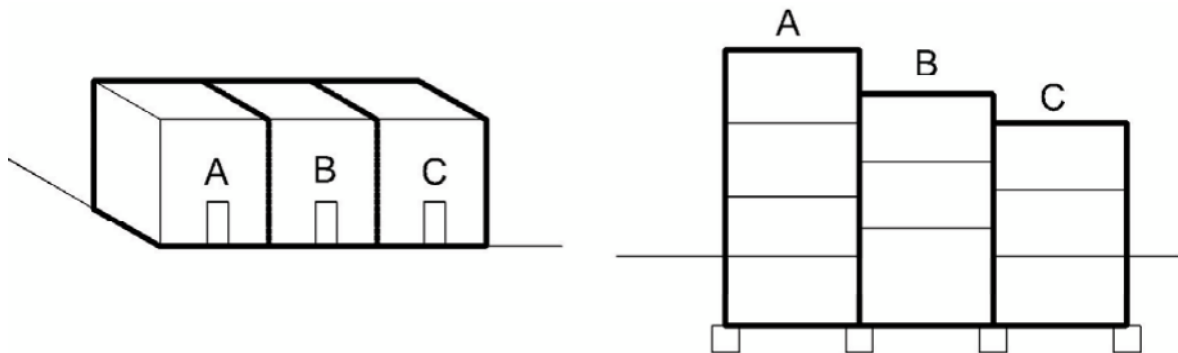
Referencia catastral: la de cada edificio

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

Aplicabilidad: no existirán vinculaciones funcionales entre los edificios, pertenecerán a propietarios distintos y el informe de inspección deberá incluir todas las construcciones e instalaciones comunes ubicadas en la parcela.

CASO C: UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR ELEMENTOS ESTRUCTURALES.

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



UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR ELEMENTOS ESTRUCTURALES

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

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

Opción A (preferible):

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

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

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

Opción B:

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

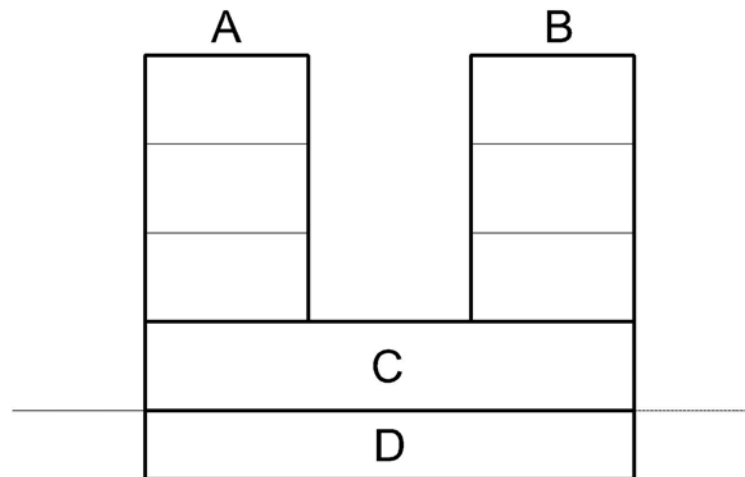
Referencia catastral: la de la unidad constructiva inspeccionada.

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

Aplicabilidad: las unidades constructivas pertenecerán a propietarios distintos y el informe de inspección deberá hacer mención expresa al estado de conservación de los elementos estructurales o constructivos comunes.

CASO D: UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR ELEMENTOS O ESPACIOS FUNCIONALES INDIVISIBLES.

Cuando un cuerpo constructivo o edificio está integrado por varias unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles, tales como garajes subterráneos, escaleras de acceso, locales comerciales en planta baja, zonas diáfanas cubiertas, etc. Cada unidad constructiva puede tener distinto propietario y dirección postal, incluido el elemento funcional que los vincula. Se presentará un único Informe de Inspección.



UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR
ESPACIOS FUNCIONALES INDIVISIBLES

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

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

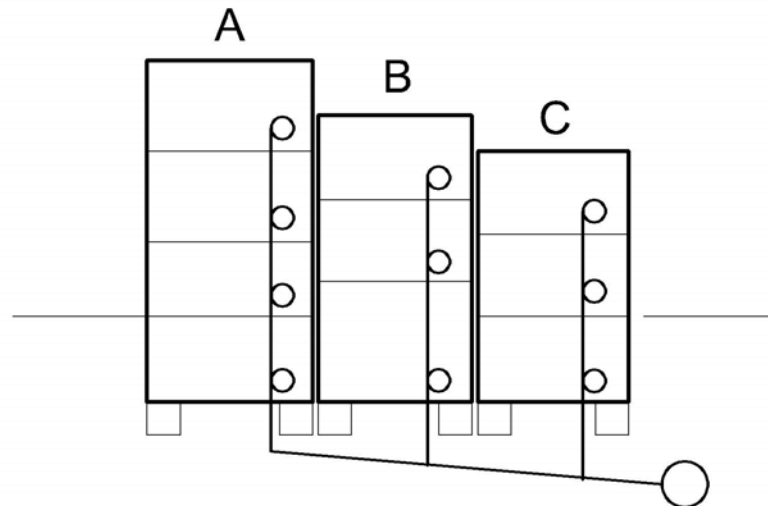
Se presenta un Informe de Inspección, incluyendo todas las unidades constructivas

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

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

CASO E: UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR REDES DE INSTALACIONES.

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



UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS
POR REDES DE INSTALACIONES

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

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

Opción A (preferible):

Presentar un Informe de Inspección, incluyendo todas las unidades constructivas.

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

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

Opción B:

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

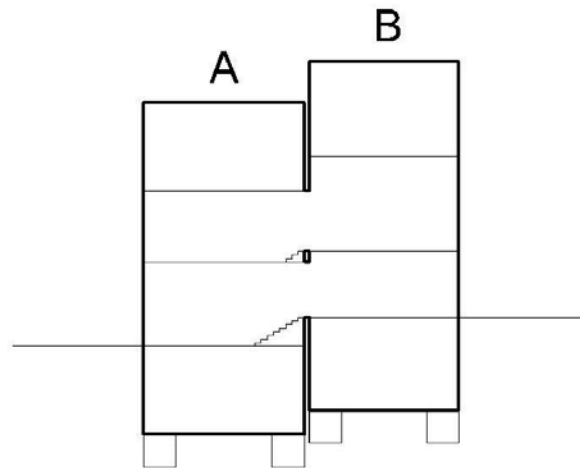
Referencia catastral: la de la unidad constructiva inspeccionada.

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

Aplicabilidad: las unidades constructivas pertenecerán a propietarios distintos y el informe de inspección deberá hacer mención expresa al estado de conservación de las instalaciones comunes.

CASO F: UNIDADES CONSTRUCTIVAS COMUNICADAS INTERIORMENTE.

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



UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS
FUNCIONALMENTE

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

Número de unidades constructivas: dos (A y B)

Opción A (preferible):

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

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

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

Opción B:

Presentar un Informe de Inspección por cada unidad constructiva.

Referencia catastral: la de la unidad constructiva inspeccionada.

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

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