



ANEXO 4. APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 29.2 DE LA ORDENANZA DE CONSERVACIÓN E INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES

De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 29 de la Ordenanza, a los efectos de la ITE, se presentará un único Informe de Inspección por cada edificio o cuerpo constructivo.

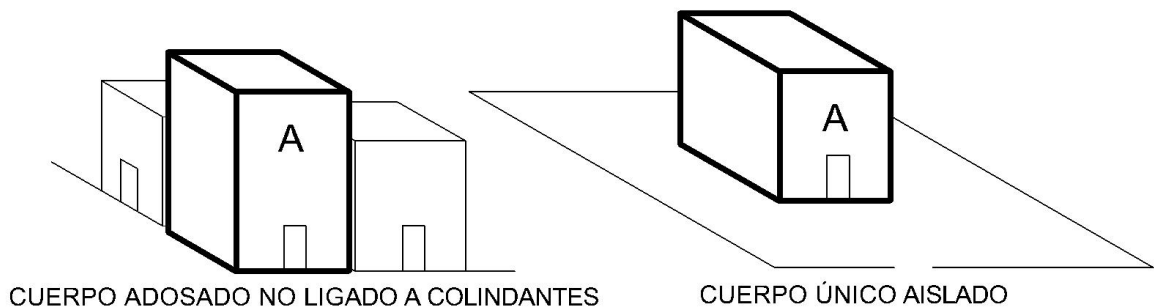
Un edificio o cuerpo constructivo puede estar formado por una única unidad constructiva, o integrado por diversas unidades constructivas vinculadas entre sí. Por tanto, a efectos de redacción del Informe de Inspección hay que abandonar, en principio, la habitual vinculación que se establece entre el 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 29 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 Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo en 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 ligen 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 ITE.



Número de cuerpos constructivos o edificios: uno

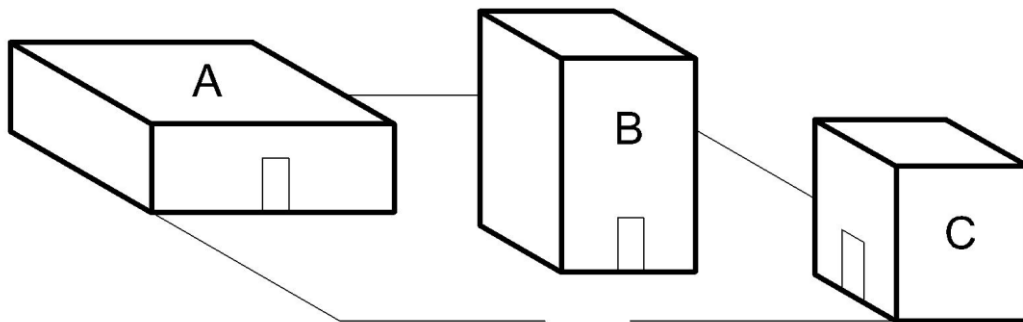
Número de unidades constructivas: una

Referencia catastral: la única o todas las que integren el edificio (utilizar en este caso el anexo 8).

Emplazamiento: la dirección postal única o la predominante.

CASO B. CUERPOS DISPERSOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA

Se trata de varias unidades constructivas independientes ubicadas dentro de la misma parcela física y/o finca registral. Existe una única dirección postal o varias con una predominante sobre el resto. Se podrá presentar un único Informe de ITE del conjunto o uno por cada unidad constructiva.



CUERPOS DISPERSOS

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

Número de unidades constructivas: cuatro (A, B, C y zonas comunes)

Opción A (preferible):

Presentar un único informe de ITE, incluyendo todas las unidades constructivas.

Referencia catastral: se indicarán todas las que integren el edificio (utilizar, en su caso, el anexo 8).

Emplazamiento: la dirección postal única o la predominante.

Opción B:

Presentar un informe de ITE de cada unidad constructiva.

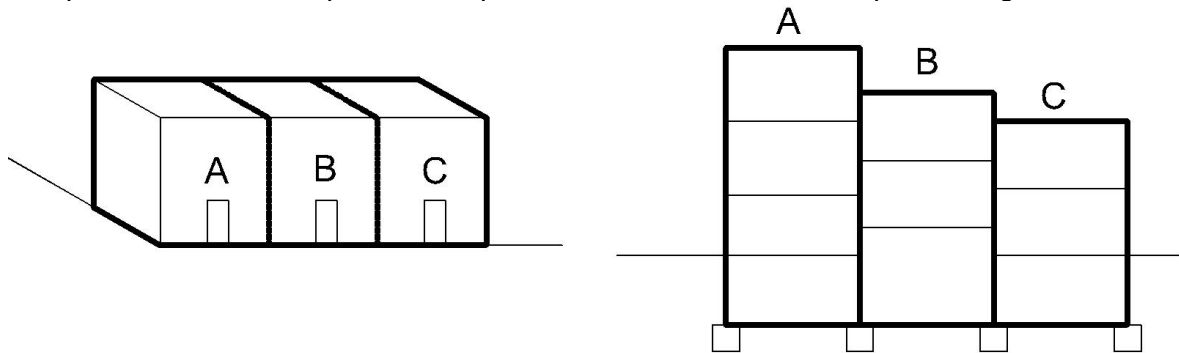
Condiciones para su aplicabilidad: no existirán vinculaciones funcionales entre los edificios, pertenecerán a propietarios distintos y el informe de inspección deberá incluir todas las construcciones e instalaciones comunes ubicadas en la parcela.

Referencia catastral: la de la unidad constructiva inspeccionada indicando, en su caso, las referencias catastrales de las demás unidades constructivas que integran el conjunto (utilizar el anexo 6).

Emplazamiento: la dirección postal de la unidad constructiva inspeccionada o, si es la misma para todas las unidades ligadas, la dirección postal única o la predominante con identificación expresa de la unidad constructiva inspeccionada.

CASO C. UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS ESTRUCTURALMENTE

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 ITE 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):

Presentar un único informe de ITE incluyendo las tres unidades constructivas.

Referencia catastral: se indicarán todas las que integren el edificio (utilizar, en su caso, el anexo 8).

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

Opción B:

Presentar un informe de ITE de cada una de las unidades constructivas.

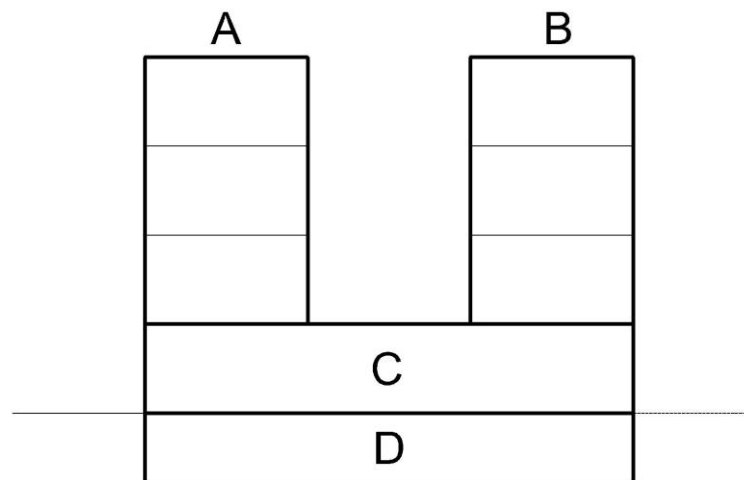
Condiciones para su aplicabilidad: las unidades constructivas pertenecerán a propietarios distintos y el informe de ITE deberá hacer mención expresa al estado de conservación de los elementos estructurales o constructivos comunes.

Referencia catastral: la de la unidad constructiva inspeccionada indicando, en su caso, las referencias catastrales de las demás unidades constructivas que integran el conjunto (utilizar el anexo 6).

Emplazamiento: la dirección postal de la unidad constructiva inspeccionada.

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

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



UNIDADES CONSTRUCTIVAS LIGADAS POR
ESPACIOS FUNCIONALES INDIVISIBLES

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

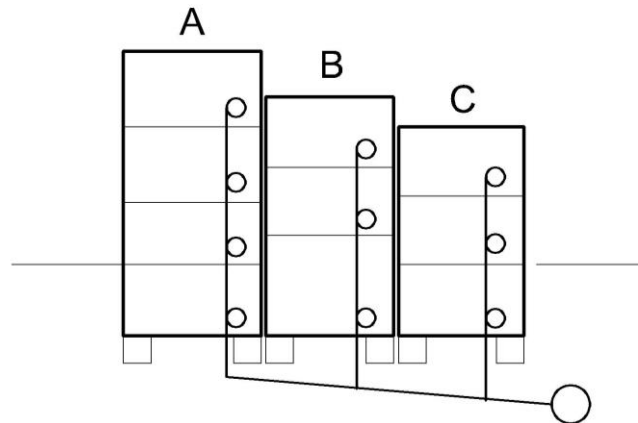
Número de unidades constructivas: cuatro (A, B, C Y D)

Referencia catastral: se indicarán todas las que integren el edificio (utilizar, en su caso, el anexo 8).

Emplazamiento: la dirección postal única o la predominante.

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 ITE 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 único informe de ITE, incluyendo todas las unidades constructivas.

Referencia catastral: se indicarán todas las que integren el edificio (utilizar, en su caso, el anexo 8).

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

Opción B:

Presentar un informe de ITE de cada una de las unidades constructivas.

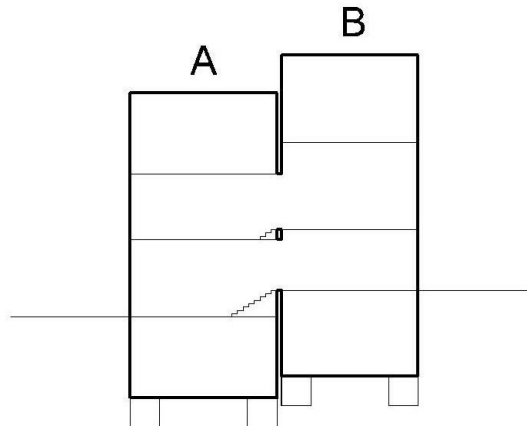
Condiciones para su aplicabilidad: las unidades constructivas pertenecerán a propietarios distintos y el informe de inspección deberá hacer mención expresa al estado de conservación de las instalaciones comunes.

Referencia catastral: la de la unidad constructiva inspeccionada indicando, en su caso, las referencias catastrales de las demás unidades constructivas que integran el conjunto (utilizar el anexo 6).

Emplazamiento: la dirección postal de la unidad constructiva inspeccionada.

CASO F. UNIDADES CONSTRUCTIVAS COMUNICADAS INTERIORMENTE

Esta situación se da cuando dos o más unidades independientes 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 ITE del conjunto 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):

Presentar un único informe de ITE, incluyendo todas las unidades constructivas

Referencia catastral: se indicarán todas las que integren el edificio (utilizar, en su caso, el anexo 8).

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

Opción B:

Presentar un informe de ITE por cada unidad constructiva.

Condiciones para su aplicabilidad: las unidades constructivas pertenecerán a propietarios distintos y el informe de ITE deberá hacer mención expresa al estado de conservación de los elementos estructurales o constructivos comunes.

Referencia catastral: la de la unidad constructiva inspeccionada indicando, en su caso, las referencias catastrales de las demás unidades constructivas que integran el conjunto (utilizar el anexo 6).

Emplazamiento: la dirección postal de la unidad constructiva inspeccionada.