

ACLARACIONES PARA CUMPLIMENTAR EL INFORME DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.

1.- A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO.

La dirección del edificio coincidirá con la que figura en el catastro.

2.- B. DATOS URBANÍSTICOS.

La información a incluir en este apartado será, por un lado, la referida al planeamiento de aplicación actualmente al ámbito en el que se encuentra el edificio, Plan General, Plan Parcial etc , clasificación del suelo, ordenanza de zona, y por otro, cuando se trate de un edificio protegido, se incluirá el grado de protección y sus elementos singulares.

3.- G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA.

Se recogerá en este listado la documentación administrativa de la que dispone el edificio, incluyendo la correspondiente a las últimas actuaciones realizadas sujetas a declaraciones responsables.

4.- H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS.

Para la descripción de ciertos elementos constructivo o instalaciones, en algunos casos tendrá que determinarse previamente si se trata de edificio con elementos comunes y/o instalaciones centralizadas, como puede ser el caso de un edificio de vivienda colectiva, o por el contrario es un edificio dedicado a vivienda unifamiliar o establecimiento de un único titular, en función del tipo de edificio se cumplimentarán las casillas de la columna derecha , izquierda o ambas.

1.1.-HISTÓRICO DE INSPECCIONES PREVIAS.

Este epígrafe se refiere a las inspecciones ITE ya realizadas y a la ejecución de las medidas propuestas.

1.6.-DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO.

En este punto aparece un listado no exhaustivo de deficiencias normalizadas, en el que deberán marcarse las detectadas en la inspección, incluyendo otras que considere el técnico redactor del informe como relevantes relativas a la seguridad, salubridad, ornato y decoro.

1.7.-DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES O HABITUALES Y OTRAS DEL EDIFICIO.

En esta parte del informe se mencionan las instalaciones más comunes que pueden encontrarse en los edificios y la documentación necesaria para su puesta en funcionamiento o relativa a inspecciones periódicas reglamentarias, en algunos casos la documentación referida puede ser difícil de localizar teniendo en cuenta la antigüedad de los edificios, el técnico encargado de la Inspección Técnica marcará en el informe si se dispone de los distintos certificados o actas favorables de las últimas inspecciones reglamentarias obligatorias. Es imprescindible reflejar que se cuenta con los documentos que legalizan las instalaciones ejecutadas recientemente.

ANEXO IV.-CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE EN VIVIENDAS.

Se identificará la situación del inmueble según aparece en el catastro, calle, escalera, planta y puerta.

Este anexo del informe sirve para reflejar las deficiencias que se pudieran detectarse relativas a seguridad, habitabilidad, higiene.

También se recoge la información relativa a accesibilidad a las zonas comunes en edificios de viviendas.

ANEXO V.-CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE EN LOCALES.

Introducción:

El artículo 169.3 a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece lo que sigue:

3. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

.....

Por otro lado el Real decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, menciona la obligación de realizar en los edificios los ajustes razonables de accesibilidad.

El Artículo 15.1. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, referido al contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas , menciona lo que sigue:

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

.....

Contenido del anexo:

Se identificará la situación del inmueble según aparece en el catastro, calle, escalera, planta y puerta.

Este anexo del informe sirve para reflejar las deficiencias que se pudieran detectarse relativas a seguridad, habitabilidad, higiene.

También se recoge la información relativa a las condiciones de accesibilidad que cumplen los locales destinados a usos distintos del residencial unifamiliar y sus ajustes razonables.

