

ANNEX 1: DEFINICIONS

A l'efecte del que disposa aquesta Ordenança, si que de la legislació específicament aplicable no resulta cap altra definició més detallada, els conceptes inclosos en aquest annex s'han d'interpretar i aplicar amb el significat i l'abast següents:

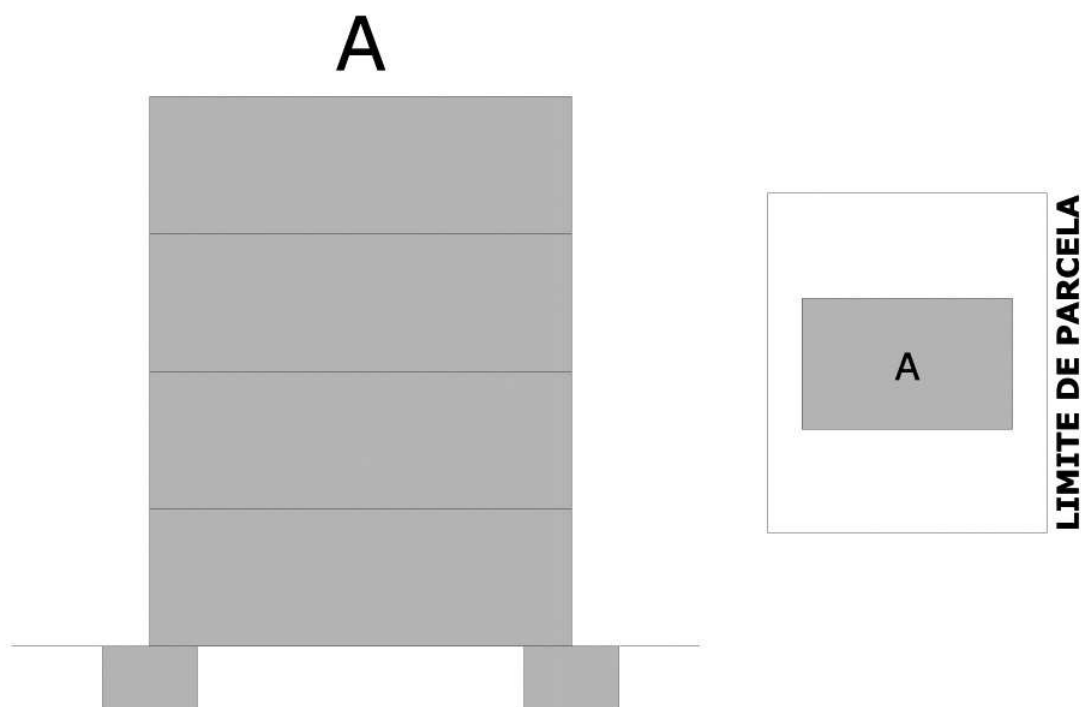
1. Accessibilitat: condicions mínimes que han de complir els edificis perquè siguin utilitzables i practicables per a totes les persones en condicions de seguretat i comoditat i de la forma més autònoma i natural possible.

2. Ajusts raonables: les mesures d'adequació d'un edifici per a facilitar l'accessibilitat universal de forma eficaç, segura i pràctica, i sense que suposin una càrrega desproporcionada. Per a determinar si una càrrega és o no proporcionada s'han de tenir en compte els costos de la mesura, els efectes discriminatoris que la seva no adopció podria representar, l'estructura i les característiques de la persona o entitat que hagi de posar-la en pràctica i la possibilitat que tinguin d'obtenir finançament oficial o qualsevol altra ajuda. S'entén que la càrrega és desproporcionada, als edificis constituïts en règim de propietat horitzontal, quan el cost de les obres repercutit anualment, i descomptant-ne les ajudes públiques a les quals es pugui tenir dret, excedeixi de dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes.

3. Construcció principal: quan l'edifici, o cos constructiu, està compost per diverses subunitats (p. ex.: complexos hotelers amb edificis independents per a recepció, menjador, habitacions, etc. o habitatges rurals amb naus per a bestiar o magatzems) s'ha de determinar quin és l'edifici principal a l'efecte d'antiguitat i de seguretat.

4. Cos constructiu: a l'efecte de la presentació dels informes d'avaluació es pot considerar la següent casuística:

CAS 1 (GENERAL): COS CONSTRUCTIU ÚNIC



Cossos constructius o edificis: un.

Subunitats: una.

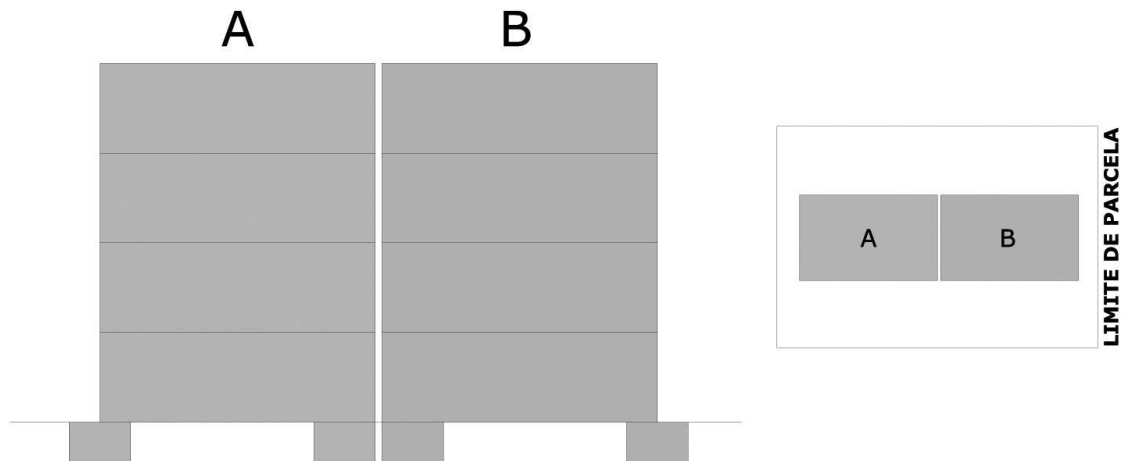
Referència cadastral: única.

Emplaçament: l'adreça postal única o la predominant.

Es tracta d'un edifici constituït per una única unitat constructiva sense elements estructurals, constructius, funcionals ni instal·lacions que el lliguin amb altres edificis (fonaments, estructura, cobertes, mitgeres, locals, sanejament, llanterneria, gas, etc.), o edificis aïllats sobre la mateixa parcel·la.

S'ha de presentar un únic IAE.

CAS 2: COSSOS CONSTRUCTIUS A LA MATEIXA PARCEL·LA CADASTRAL



Nombre de cossos constructius o edificis: alguns (A i B a l'exemple)

Nombre de subunitats: algunes (A i B a l'exemple)

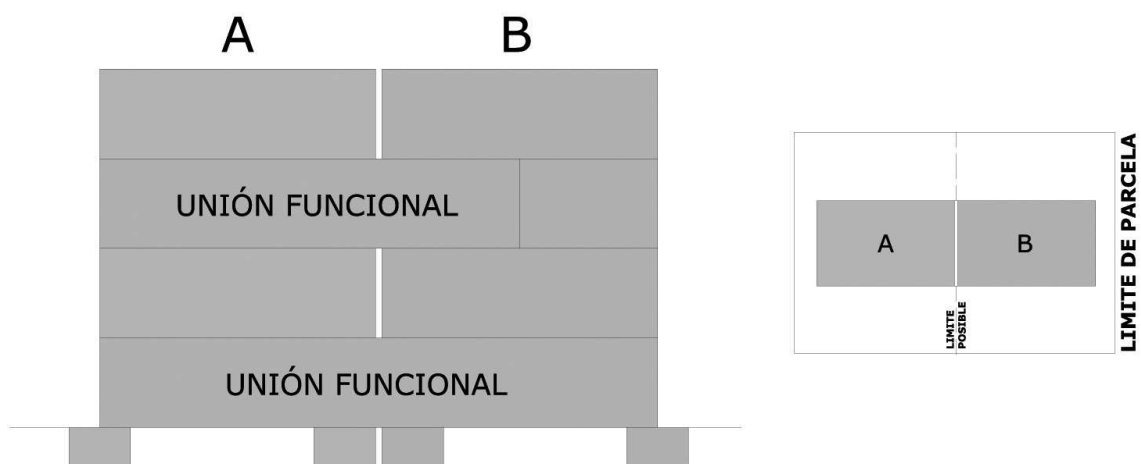
Referència cadastral: única

Es tracta de diversos cossos constructius únics ubicats a la mateixa parcel·la o finca registral. Hi ha una única adreça postal o algunes amb una de predominant sobre la resta.

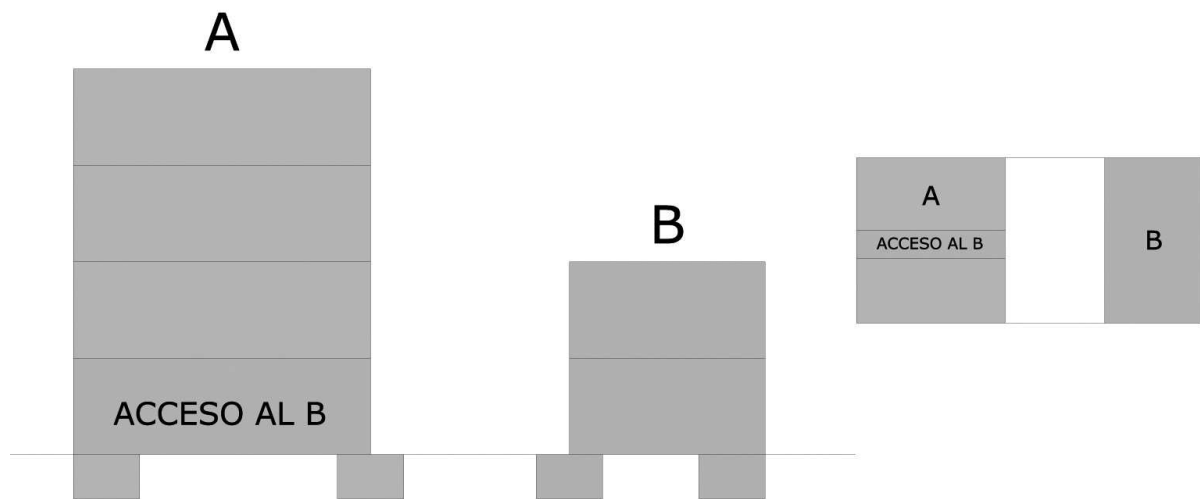
Es pot presentar un únic IAE del conjunt o un per cada cos constructiu.

CAS 3: COSSOS CONSTRUCTIUS VINCULATS

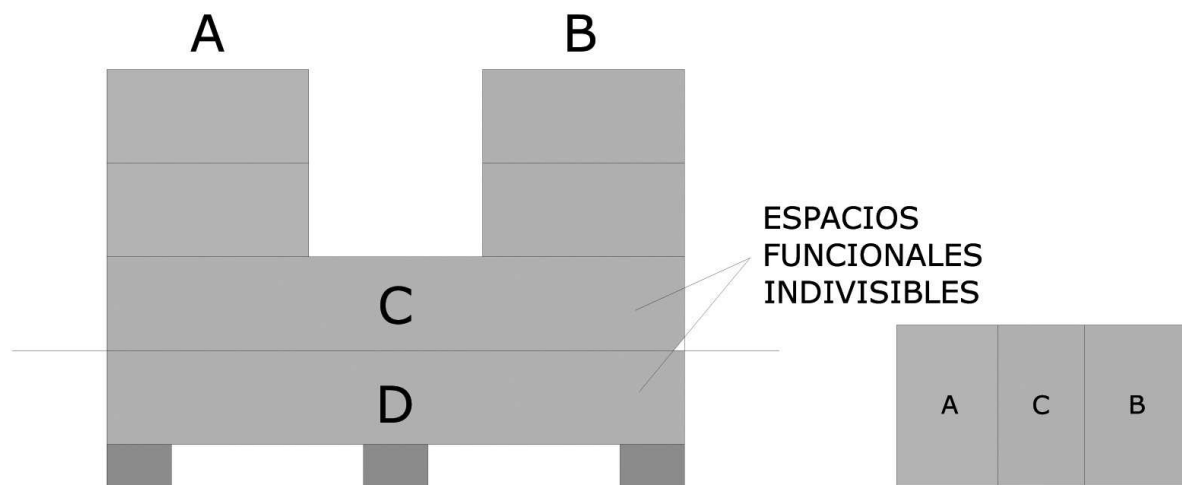
a) Funcionalment després de la seva construcció



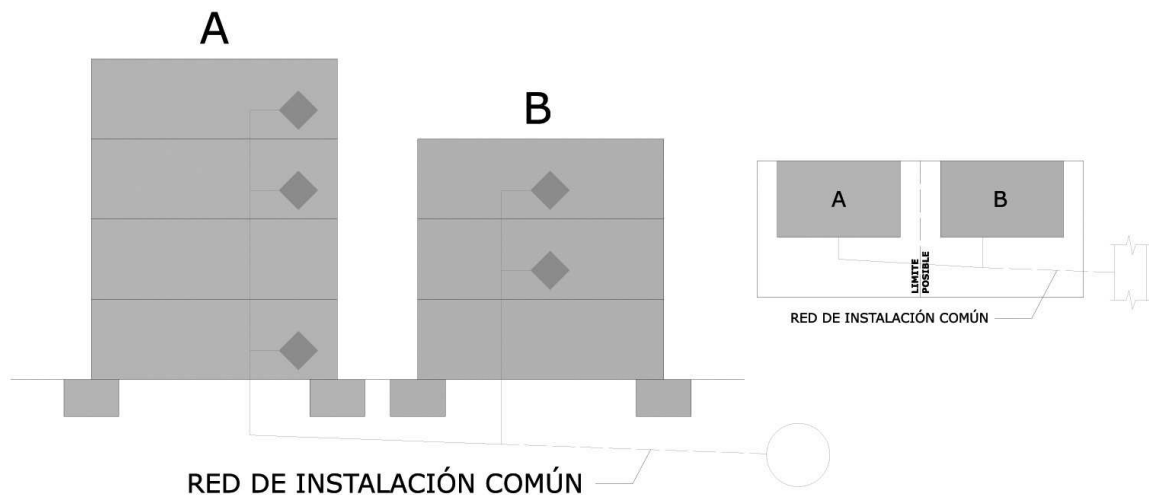
b) Per compartir accés o un altre element funcional



c) Per espais funcionals indivisibles



d) Per xarxes d'instal·lacions



Nombre de cossos constructius o edificis: un o alguns

Nombre de subunitats: algunes

Referència cadastral: una o algunes

Aquest cas es dóna quan dos o més cossos constructius únics o edificis estan vinculats, i pot afectar la totalitat de les plantes o produir-se de forma puntual en algun dels locals, habitatges o oficines.

Cada subunitat pot tenir diferent propietari i adreça postal.

Es pot presentar un únic IAE del conjunt o un per cada edifici que l'integra.

Opció A (recomanada):

Presentar un únic IAE que inclogui tots els cossos constructius únics.

Referència cadastral: s'han d'indicar totes aquelles en què se situï el conjunt d'edificis.

Emplaçament: les adreces postals de cada edifici que integra el conjunt.

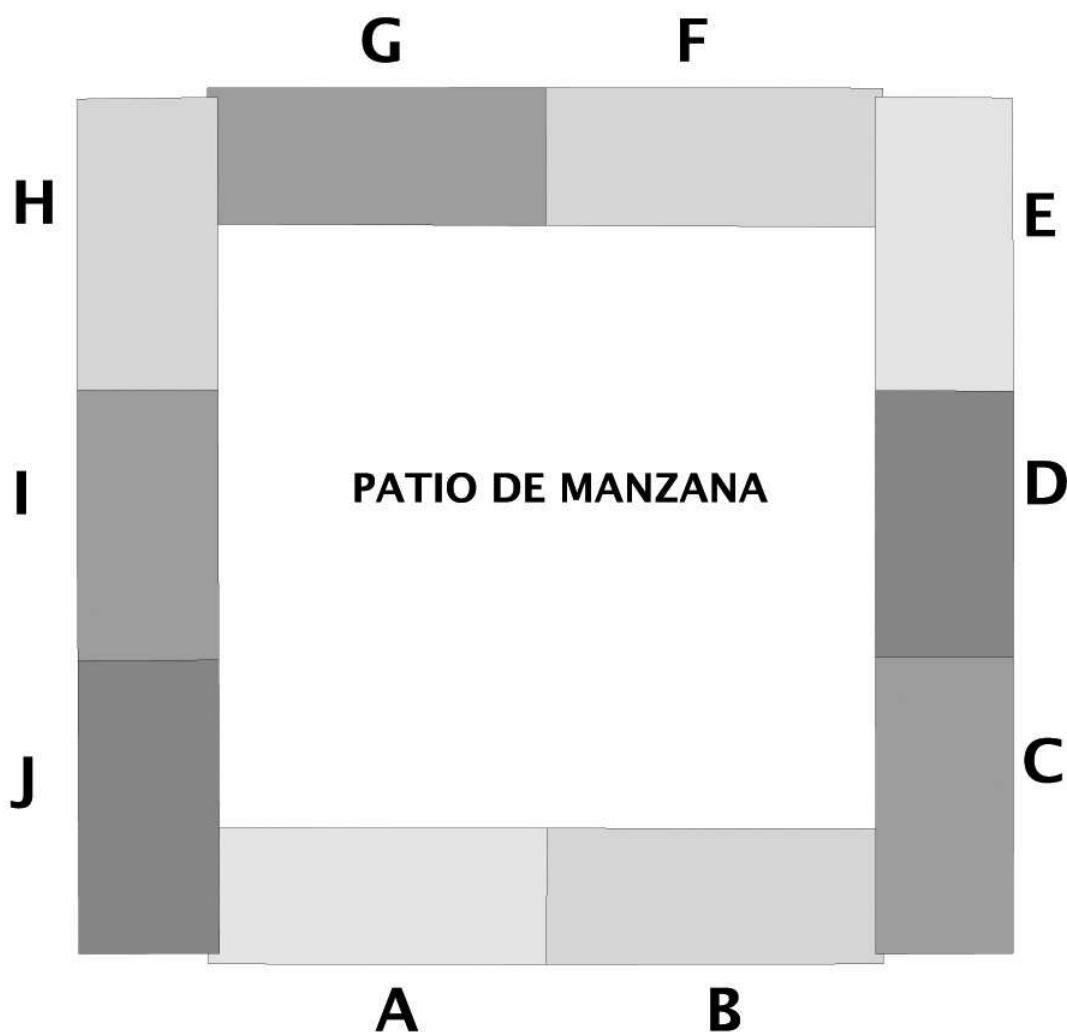
Opció B:

Presentar un IAE per cada cos constructiu únic que inclogui a més tots els elements vinculats funcionalment amb la resta del conjunt.

Referència cadastral: la de l'edifici inspeccionat així com les dels edificis amb què comparteixen elements.

Emplaçament: l'adreça postal del cos constructiu únic inspeccionat, indicant les adreces postals dels edificis que integren el conjunt.

CAS 4: SUBUNITATS PERTANYENTS A PROJECTES UNITARIS DE GRANS CONJUNTS RESIDENCIALS



Nombre de cossos constructius o edificis: un.

Nombre de subunitats: algunes (10 a l'exemple).

Referència cadastral: una o algunes.

Es produeix quan un cos constructiu únic o edifici està integrat per diverses subunitats constructives lligades per la fonamentació i l'estructura.

Es pot presentar un únic IAE de l'edifici o un per cada subunitat que l'integra.

Opció A (recomanada):

Presentar un IAE de l'edifici que inclogui totes les subunitats.

Referència cadastral: s'han d'indicar totes aquelles en què se situï el cos constructiu.

Emplaçament: les adreces postals de cada subunitat que integra l'edifici.

Opció B:

Presentar un IAE per cada una de les subunitats.

Referència cadastral: la de la subunitat inspeccionada, indicant les de la resta.

Emplaçament: l'adreça postal de la subunitat inspeccionada, indicant les de les altres subunitats que integren l'edifici.

Els propietaris de les subunitats han de ser diferents.

5. Edifici: cos constructiu únic, amb independència de la seva situació registral, cadastral o la seva adreça postal, funcionalment i estructuralment independent, incloent les seves construccions auxiliars, i en tot cas:

- les unitats constructives lligades per elements estructurals
- les unitats constructives lligades per elements o espais funcionals indivisibles que en condicionen l'ús
- les unitats constructives lligades per xarxes d'instal·lacions

6. Edifici (a l'efecte del certificat d'eficiència energètica): construcció ensostrada amb parets en la qual s'empra energia per a condicionar l'ambient interior. Es pot referir a un edifici en el seu conjunt o a parts d'aquest que hagin estat dissenyades o modificades per a ser utilitzades separatament.

7. Edifici de poca entitat: construccions provisionals com porxos, petits magatzems d'eines, cotxeres, safareigs, galliners, etc. de dimensions reduïdes i que no estan lligats a una construcció principal segons la definició anterior.

8. Edifici de tipologia residencial col·lectiva: el compost per més d'un habitatge, sense perjudici que pugui contenir, de manera simultània, altres usos diferents del residencial. Amb caràcter assimilat s'entén inclòs en aquesta tipologia l'edifici destinat a ser ocupat o habitat per un grup de persones que, sense constituir nucli familiar, comparteixen serveis i se sotmeten a un règim comú, tals com hotels o residències.

9. Eficiència energètica: relació entre la producció d'un rendiment, servei, bé o energia, i la despesa d'energia.

10. Intervenció que altera la configuració arquitectònica de l'edifici: s'entén com a tal la que té caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural, o tenen per objecte canviar els usos característics de l'edifici, així com les obres que tenen el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposen d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada a través de norma legal o document urbanístic i les altres de caràcter parcial que afecten els elements o parts objecte de protecció.

11. Intervencions als edificis: es consideren intervencions als edificis existents les següents:

- a) Obres de manteniment i reparació
- b) Reforma: qualsevol treball o obra en un edifici existent diferent del que es dugui a terme exclusivament per al manteniment de l'edifici.
- c) Ampliació: aquelles en les quals s'incrementa la superfície o el volum construïts.
- d) Canvi d'ús.

12. Manteniment: conjunt de treballs i obres a efectuar periòdicament per a prevenir el deteriorament d'un edifici o reparacions puntuals que s'hi duen a terme, amb l'objecte de mantenir-lo en bon estat perquè, amb una fiabilitat adequada, compleixi els requisits bàsics de l'edificació establerts.

13. Mesures immediates de seguretat: en cas d'existència de perill imminent (1.4 de l'informe d'avaluació de l'edifici) les mesures a adoptar han de ser les de seguretat que el tècnic consideri adequat adoptar amb urgència per a evitar possibles danys, prèviament a la

reparació dels elements que presenten patologies, la qual cosa s'ha de fer amb llicència o comunicació prèvia.

Es consideren com a tals les mesures cautelars per a evitar danys per desprendiment d'elements solts (retirada dels materials solts, xarxes, marquesines...), deformacions o col·lapse d'elements estructurals (apuntalaments...) i no estructurals (tancaments, particions...).

14. Millora de l'eficiència energètica: augment de l'eficiència energètica com a resultat de canvis tecnològics, de comportament i/o econòmics.

15. Part d'un edifici: unitat, planta, habitatge o apartament en un edifici o locals destinats a ús independent o de titularitat jurídica diferent, dissenyats o modificats per a la seva utilització independent.

16. Plaça d'aparcament individualment considerada: les places d'aparcament agrupades en una planta destinada a aparcament no es poden tractar individualment, ja que la inspecció per a l'avaluació de l'edifici s'ha de realitzar a tota la planta i mai parcialment o de places d'aparcament considerades individualment.

17. Rehabilitació integral d'un edifici: conjunt d'actuacions i obres que es duen a terme a totes les seves unitats constructives per a adequar-les a les condicions exigibles per la normativa urbanística, d'edificació i sectorial vigent en el moment de la seva execució, de manera que pugui equiparar-se l'edifici subjecte a les dites intervencions a un edifici de nova planta.

Es consideren obres de rehabilitació integral d'un edifici les que s'ajusten a l'estipulat com a tal al planejament o la normativa municipal vigent i, si no n'hi ha, aquelles amb un cost econòmic (pressupost d'execució material) que superi el 75% del que suposaria realitzar aquesta mateixa obra, de nova planta, en el moment en el qual es va sol·licitar la llicència (segons preus i mòduls acceptats pels col·legis professionals), i permeten considerar, per les característiques constructives i d'ús de l'edifici, que s'ha assolit una situació equivalent al seu primer estat de vida.

18. Salubritat: condicions mínimes que ha de complir un edifici perquè no atempti contra la higiene i la salut pública, que no es produeixin filtracions d'aigua a través de la façana, coberta o del terreny i que es mantinguin en bon estat de funcionament les xarxes generals de llanterneria i sanejament de manera que se'n garanteixi l'aptitud per a l'ús al qual estan destinades.

19. Seguretat: aquesta Ordenança inclou tots els elements que configuren l'edifici, susceptibles d'afectar la seguretat dels seus habitants així com de terceres persones i béns. A la seguretat estructural s'hi afegeixen la seguretat funcional i d'ús, i s'han de preveure no només les patologies que representin risc de danys que tinguin el seu origen en la fonamentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, o els afectin, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici, sinó també qualsevol altra patologia que pugui afectar la seguretat d'habitants i tercers, tals com acabats de façanes, baranes, elements accessoris, elements de tancament, elements de cobriment, etc.