

ADMINISTRACIÓN LOCAL

RONDA

Edicto

Doña María Teresa Valdenebro Ríos, Alcaldesa-Presidenta del excelentísimo Ayuntamiento de Ronda,

Hace saber: Que, en virtud del acuerdo plenario de fecha 29 de octubre de 2018, se ha aprobado inicialmente la Ordenanza Municipal Reguladora del Informe de Evaluación de Edificios, y habiéndose sometido al trámite de información pública por plazo de treinta días, mediante anuncio, en el *Boletín Oficial de la Provincia* número 223, de fecha 20 de noviembre de 2018 y en el tablón de edictos de este Ayuntamiento, dentro del plazo habilitado al efecto, no se han presentado alegaciones, entendiéndose por consiguiente, aprobada definitivamente la citada ordenanza municipal.

Transcribiéndose a continuación el contenido íntegro de la Ordenanza Reguladora del Informe de Evaluación de Edificios, que se adjunta como anexo al presente edicto.

ORDENANZA REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (I.E.E.) EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE RONDA

ÍNDICE

1. Informe de evaluación de los edificios: Objeto de la ordenanza.
 2. Participación ciudadana.
 3. Obligados.
 4. Plazos y edificios sujetos a informe de evaluación.
 5. Capacitación para el informe de evaluación de los edificios.
 6. Relación anual de edificios obligados a efectuar el informe de evaluación.
 7. Registro de edificios.
 8. Condiciones del edificio que debe evaluar el informe de evaluación.
 9. Contenido de los informes de evaluación.
 10. Evaluación y resultado del informe de evaluación de los edificios.
 11. Forma y plazo de presentación del informe de evaluación.
 12. Resultado de los informes de evaluación.
 13. Del cumplimiento de la obligación de efectuar el informe de evaluación.
 14. Régimen sancionador por incumplimiento de las obras derivadas del informe de evaluación.
 15. De la ejecución subsidiaria del informe de evaluación.
 16. Coordinación administrativa.
- Disposición adicional primera. Creación del Registro de Edificios.
- Disposición adicional segunda. Tasas por tramitación.
- Disposición adicional tercera. Disciplina.
- Disposición transitoria primera. Calendario de realización de los informes de evaluación.
- Disposición final. Entrada en vigor
- Anexo 1. Definiciones.
- Anexo 2. Modificación de los modelos de informe de evaluación de los edificios.
- Anexo 3. Modelo de informe de evaluación de los edificios.

INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 1. *El informe de evaluación de edificios: Objeto de la ordenanza*

Se establece la obligación de realizar un informe de evaluación periódico de los edificios con el objeto de acreditar la situación en que se encuentran, al menos en relación con el estado de conservación del edificio, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como, sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas y la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Artículo 2. *Participación ciudadana*

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el registro municipal correspondiente tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los procedimientos, en su zona de influencia, a que se refiere esta ordenanza desde su personación en los mismos, siempre que se garantice lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento que la desarrolla (RD 1720/2007 de 21 de diciembre).

2. La Administración Local, con el fin de promover el establecimiento del informe de evaluación, así como su desarrollo y aplicación, podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable, así como de los Colegios Profesionales que en cada caso corresponda.

Artículo 3. *Obligados*

1. Están obligados a efectuar el informe de evaluación de edificios los propietarios de los edificios, cuyos usos sean:

- Edificios de tipología residencial vivienda colectiva.
- Edificios de tipología residencial unifamiliar situados en el casco histórico.
- Hoteles.
- Residencias.
- Edificios que dispongan total o parcialmente de locales de pública concurrencia.

2. Las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad serán obligatorias para los propietarios de los edificios, y su incumplimiento en el plazo que en cada caso se determine o según la normativa vigente, supondrá la aplicación del régimen sancionador que forma parte de esta ordenanza.

3. No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, solicitar de la Administración realizar el informe de evaluación del edificio, así como solicitar las oportunas ayudas que pudieran haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico privada que derivada del contrato de arrendamiento pudiera existir entre arrendador y arrendatario.

Artículo 4. *Plazos y edificios sujetos a informe de evaluación*

1. Están sujetos a primer informe de evaluación todos los edificios de antigüedad igual o superior a cincuenta años, el cual se llevará a cabo en el plazo máximo de dos años desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad o de la fecha de terminación total de una intervención que haya alterado la configuración arquitectónica del edificio, o dentro del plazo específico que se conceda al propietario del edificio cuando fuera requerido para ello de forma expresa por el Ayuntamiento, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente realizada de

conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en cuyo caso se exigirá el informe de evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años a contar desde la aplicación de la Ley 8/2013.

En cualquier caso, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general de un edificio, el Ayuntamiento podrá requerir a su propietario de forma anticipada para que realice el informe de evaluación del edificio.

2. Cada diez años, desde el primer informe de evaluación, se deberá renovar el informe de evaluación del edificio conforme a los modelos oficialmente aprobados, computándose la fecha desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior informe.

3. En la presente ordenanza se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de las obras de construcción, que se acreditará mediante certificado final de obra, licencia de primera ocupación o cualquier otro medio de prueba admisible en derecho. En el caso de no existir dicha documentación, el Ayuntamiento estimará la edad basándose en cualquier dato que lo justifique. No obstante, cuando se trate de intervenciones que alteran la configuración arquitectónica del edificio, el plazo de presentación del informe de evaluación, así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras. Para el cómputo de la edad de la edificación, en aquellos casos en que no sea posible determinar la fecha exacta de terminación de las obras, bastará con tener en cuenta el año aproximado.

Artículo 5. Capacitación para el informe de evaluación de los edificios

1. El informe de la evaluación de los edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, hasta tanto, por quien corresponda a nivel autonómico o estatal, se determinen las cualificaciones requeridas para suscribir los informes de evaluación de edificios, así como los medios de acreditación.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 1.º de la presente ordenanza, se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

Artículo 6. Relación anual de edificios obligados a efectuar el informe de evaluación

El Ayuntamiento, a través del órgano municipal competente, podrá publicar anualmente la relación de edificios que, de acuerdo con la normativa en vigor y la presente ordenanza, estén obligados a efectuar el informe de evaluación, pudiendo establecer en la misma el plazo para el cumplimiento efectivo de dicha obligación.

Artículo 7. Registro de edificios

1. Para facilitar el cumplimiento del deber de realizar el informe de evaluación exigido, el Ayuntamiento elaborará un registro de edificios obligados a realizar el informe de evaluación,

que será renovado anualmente con la inclusión de los nuevos edificios que por su antigüedad queden sujetos a esta obligación.

2. En el registro de edificios se anotarán todas las actuaciones que se realicen en los edificios con un informe de evaluación favorable o desfavorable, así como las obras realizadas para subsanar las deficiencias detectadas en el estado de conservación de los edificios con informe de evaluación desfavorable, las obras realizadas para llevar a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad, así como cualquier otra información relacionada con el deber de conservación.

3. Este registro de edificios obligados a realizar el informe de evaluación, que deberá estar informatizado, recogerá de forma centralizada los datos referentes a los mismos, cuyo contenido estará en relación con el informe de evaluación emitido tras la inspección realizada, con indicación de, al menos, los siguientes datos:

- a) Emplazamiento, características, referencia catastral, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos.
- b) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- c) Informes de evaluación realizados previamente, especificando su resultado y en caso de que hubiese sido desfavorable, la naturaleza de las deficiencias, si se realizaron las obras o tomaron las medidas señaladas, el grado de efectividad de las mismas, así como cuantos otros datos complementarios se consideren necesarios, y obras de mantenimiento y conservación ejecutadas.
- d) Descripción de la licencia solicitada u orden de ejecución dictada, a raíz de un informe de evaluación desfavorable.

4. Este registro es de carácter interno y su finalidad es el control municipal del cumplimiento de las obligaciones establecidas en cuanto al deber de conservación y el resto de la normativa exigida legalmente. Los datos obrantes en el registro serán públicos a los solos efectos estadísticos.

5. Sus funciones incluyen el registro y control de los plazos señalados en esta ordenanza.

Artículo 8. *Condiciones del edificio que debe evaluar el informe de evaluación*

1. A efectos de evaluar el estado de conservación de los edificios, el informe de evaluación deberá comprobar, al menos, que se satisfacen las siguientes condiciones básicas de la edificación:

- a) La seguridad estructural, examinando que no se producen en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
- b) La higiene, salud y protección del medio ambiente, tratada en adelante bajo el término salubridad considerando, al menos, los siguientes aspectos:
 - La protección frente a la humedad, atendiendo a que se limite el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos.
 - El suministro de agua, comprobando que los edificios dispongan de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto agua apta para el consumo de forma sostenible.
 - La evacuación de aguas, examinando que los edificios dispongan de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.
- c) La seguridad en las instalaciones comunes de electricidad del edificio.

2. El informe de evaluación evaluará las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

3. Salvo en el caso de edificaciones con tipología residencial de vivienda unifamiliar, el informe de evaluación incorporará también la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y con independencia de su venta o alquiler, en todo o en parte.

Artículo 9. Contenido de los informes de evaluación

1. Los informes de evaluación que se emitan a results de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones del edificio establecidas en el artículo 8 de la presente ordenanza, haciendo referencia necesariamente a los siguientes apartados:

- a) Evaluación del estado de conservación del edificio, incluyendo estructura y cimentación; fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos, en especial los que pudieran suponer un peligro para las personas, tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, entre otros; cubiertas y azoteas; instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad del edificio.
- b) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) Certificación de eficiencia energética, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente y que servirá como certificado de eficiencia energética de cada una de las viviendas que integran el edificio en el caso de su venta o alquiler. Además, esta información también podrá servir para el establecimiento de medidas de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, sin que en ningún caso pueda tener efectos para el resultado, favorable o desfavorable, de la inspección.
- d) Plano de situación: plano parcelario del emplazamiento, a escala mínima 1:1000 y en formato DIN-A4, donde se definan gráficamente tanto los límites de la parcela como las edificaciones y construcciones inspeccionadas.
- e) Fotografías del exterior y zonas comunes del interior del edificio, expresivas del contenido del informe, en las que se aprecien, en su caso, las deficiencias detectadas y los elementos reparados o sobre los que se haya actuado.

Artículo 10. Evaluación y resultado del informe de evaluación de los edificios

1. La evaluación del estado de conservación del edificio se realizará en los términos de favorable o desfavorable. Será favorable respecto al estado de conservación únicamente cuando el edificio cumpla los requisitos básicos de la edificación en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 8 de la presente ordenanza. En caso de incumplimiento de alguna de dichas condiciones, el resultado será desfavorable.

2. En el supuesto de que el resultado de la inspección sea desfavorable, en sus partes referidas a la conservación, deberá reflejarse además, el siguiente contenido:

- a) Descripción y localización de las deficiencias que deban ser subsanadas.
- b) Descripción de sus posibles causas.
- c) Descripción de las medidas inmediatas de seguridad que se hayan adoptado o que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos, colindantes y transeúntes, en caso de ser necesarias.

- d) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias descritas en anteriores inspecciones técnicas del edificio o informes de evaluación.

3. La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, establecerá si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Artículo 11. *Forma y plazo de presentación del informe de evaluación*

1. El informe de evaluación se cumplimentará según los modelos oficiales de informes aprobados en esta ordenanza y recogidos en el Anexo 3.

2. Los obligados deberán presentar dos copias del informe de evaluación, si el resultado es desfavorable en sus partes referidas a la conservación y una copia si es favorable, dentro del plazo máximo de dos años a contar desde aquel en el que cumplan cincuenta años los bienes inmuebles sujetos. Los sucesivos informes de evaluación deberán presentarse en el año del cumplimiento del periodo de diez años fijado a tal efecto, contado desde la fecha del vencimiento de cada obligación, con independencia de la fecha de presentación del anterior informe de evaluación.

3. La eficacia de la inspección efectuada, requerirá la presentación del informe de evaluación en cualquiera de las oficinas de registro del Ayuntamiento, así como en los demás registros previstos en la normativa en vigor.

4. Los obligados adjuntarán en el libro del edificio una copia del informe de evaluación presentado o, en su defecto, en la documentación técnica existente, siendo responsables de su custodia.

5. En el supuesto de que el informe de evaluación se presente sin los requisitos formales esenciales o sin ajustarse al contenido establecido en la presente ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndole a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no aportar la documentación requerida, que se considerará el informe como no presentado.

6. Sin perjuicio de lo anterior, si de la documentación presentada se deduce la existencia de daños que puedan implicar un incumplimiento del deber de conservación, estos se pondrán de forma inmediata en conocimiento de los servicios municipales competentes en la materia, para que actúen de la forma que proceda según lo establecido en la presente ordenanza.

7. Una vez presentado el informe de evaluación, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el registro de edificios.

8. En caso de que se considere necesario, el Ayuntamiento podrá realizar cuantos requeridos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

Artículo 12. *Efecto de los informes de evaluación en función de su resultado*

El Ayuntamiento, tras la anotación en el registro de edificios, podrá comunicar a la propiedad el resultado final de la evaluación, pudiéndose dar los siguientes casos:

- Informe de evaluación favorable en cuanto al estado de conservación. Se trasladará la obligación de realizar el próximo Informe en un plazo de diez años.
- Informe de evaluación desfavorable. Si el resultado del Informe es desfavorable en cuanto al estado de conservación, deberá detallar las deficiencias a subsanar proponiendo el modo de realización de las obras y un plazo apropiado para su subsanación, atendiendo a sus características, entidad y dificultad y a lo que se establezca en la normativa específica que sea de aplicación. Asimismo, comprenderá las medidas inmediatas de seguridad en el caso de que procedieran, justificando que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes del edificio o de sus inmediaciones.

En este caso, a la vista del informe desfavorable, el Ayuntamiento podrá comunicar a la propiedad para que en el plazo de dos meses proceda a solicitar las obras para subsanar las deficiencias detectadas en la parte de conservación del informe de evaluación realizado, con la advertencia de que en el caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas sancionadoras y sustitutorias previstas en la normativa de aplicación.

La falta de ejecución, total o parcial, de las obras y trabajos ordenados para la subsanación de los desperfectos y deficiencias detectados en los edificios legitimará que el órgano municipal competente pueda ordenar su ejecución subsidiaria sobre la base de los informes de evaluación resultantes de la inspección de los edificios y, en su caso, de las visitas de inspección que se consideren necesarias.

- c) Además, si el edificio fuera susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, estos deberán realizarse dentro del plazo establecido por la normativa vigente, debiendo comunicar al Ayuntamiento su realización.

Artículo 13. *Del cumplimiento de la obligación de efectuar el informe de evaluación*

A. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE REALIZAR EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

1. Los informes de evaluación deberán realizarse cumpliendo los plazos establecidos en la presente ordenanza.
2. En el caso de que se establezcan ayudas municipales, los propietarios de edificios que hayan cumplido en plazo la obligación de realizar el informe de evaluación podrán solicitar dichas subvenciones.
3. Asimismo, los propietarios podrán solicitar una copia de la anotación en el registro de edificios a los efectos de acreditar su estado de conservación.

B. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE REALIZAR EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

1. Finalizado el plazo establecido para realizar el informe de evaluación, sin haberse acreditado con la presentación del informe resultante de la primera o sucesivas evaluaciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos en la presente ordenanza, se considerará como incumplimiento del deber de realizar el informe de evaluación, pudiendo la Administración Municipal incoar el correspondiente procedimiento sancionador.
2. La Administración Local otorgará un plazo a la persona responsable para la presentación del informe de evaluación. Ante la persistencia en el incumplimiento, la Administración Municipal podrá elevar el grado de la infracción en el correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de los mecanismos de ejecución forzosa.
3. Incumplida la obligación de presentar el informe de evaluación en los plazos previstos en esta ordenanza, los propietarios de edificios no podrán solicitar las ayudas o subvenciones municipales que se puedan establecer para la realización de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 14. *Régimen sancionador por incumplimiento de la obligación de realizar el informe de evaluación*

La falta de presentación del informe de evaluación, o en su caso la falta de respuesta a los posibles requeridos municipales debido a inspecciones, dará lugar a que el órgano competente ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de tres meses para su realización, con apercibimiento al obligado de la posible aplicación del régimen sancionador y de la realización del informe de evaluación de forma subsidiaria a su costa.

Artículo 15. *De la realización subsidiaria del informe de evaluación*

Ante el incumplimiento del obligado de presentar el correspondiente informe de evaluación, el órgano competente mediante resolución motivada ordenará, previo trámite de audiencia por plazo no

inferior a diez días ni superior a quince, la realización subsidiaria del informe de evaluación a costa del obligado, debiendo encomendarse a técnico competente o a entidades de inspección autorizadas y registradas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica y/o estatal aplicable.

En la notificación de la resolución deberá señalarse la fecha en la que la inspección se vaya a iniciar, la identidad del técnico facultativo competente o entidad de inspección contratada para su realización, la referencia del contrato suscrito con el municipio y el importe de los honorarios a percibir por este concepto, que será liquidado a cuenta y con antelación a la realización de la misma, a reserva de la liquidación definitiva.

Si hubiere oposición, de los propietarios o moradores, a la práctica de la inspección, se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada y realización del informe de evaluación.

Artículo 16. Coordinación administrativa

Para asegurar los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas, y facilitar el conocimiento ciudadano, en relación con la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado, los Informes de evaluación servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a que se refiere la legislación vigente.

Disposición adicional primera

Creación del registro de edificios

El titular competente en materia de conservación y rehabilitación creará, en el plazo máximo de veinticuatro meses desde la publicación de la ordenanza en el *Boletín Oficial de la Provincia*, el Registro de Edificios previsto en la presente ordenanza, y regulará su organización y funcionamiento.

Disposición adicional segunda

Tasas por tramitación

Para el cargo de tasas para la tramitación de expediente de resultado favorable del informe de evaluación de los edificios, será de aplicación lo dispuesto en la tarifa 3.ª, epígrafe 1, (tramitación de los expedientes de declaración de ruina) de la Ordenanza Fiscal número 11 del Ayuntamiento de Ronda, Reguladora de las Tasas por Prestación de Servicios Urbanísticos al amparo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuya cuantía será de 0,64 euros por cada m² de edificación del inmueble con un mínimo de 158,98 euros.

En el caso de que el resultado del Informe fuese desfavorable, a la cantidad indicada en el párrafo anterior, se incrementará con las tasas e impuestos según el contenido de las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Ronda número cuatro, reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y número once, tarifa 2.ª (licencias urbanísticas), en concepto de licencia de obras según el presupuesto de las obras necesarias contenido en el propio informe.

Disposición adicional tercera

Disciplina

- a) PERSONAS RESPONSABLES. Son responsables de las infracciones los propietarios (personas físicas o jurídicas) de los mismos, comunidades de propietarios o cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación o construcción (usufructuario, entidades hipotecarias, etc.).
- b) INFRACCIONES. Son infracciones las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas como tales en esta ordenanza. Las infracciones urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador. El incumplimiento

de cualquiera de las obligaciones que deriven de la presente ordenanza supondrá una infracción que podrá ser leve, grave o muy grave.

Se consideran infracciones leves:

- a) El incumplimiento de la obligación de presentación del informe de evaluación de los edificios en los términos y plazos establecidos en la presente ordenanza.

Se consideran infracciones graves:

- a) El incumplimiento en la obligación de la ejecución de las obras derivadas del informe de evaluación de los edificios.
- b) Por el incumplimiento en el nuevo plazo otorgado por la Administración para la realización del informe de evaluación de los edificios, una vez expirado el plazo establecido en esta ordenanza.

Se consideran infracciones muy graves:

- a) Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a inmuebles protegidos o catalogados.
- c) Sanciones.

1. Las cuantías mínimas de las sanciones a imponer serán:

- a) Infracciones leves: 600 euros
- b) Infracciones graves: 3.000 euros
- c) Infracciones muy graves: 6.000 euros.

2. A efectos de la necesaria graduación de la sanción a imponer, serán de aplicación las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas establecidas en la legislación urbanística andaluza y en su reglamento de desarrollo.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 211 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía vigente, las infracciones graves y muy graves prescriben a los 4 años y las leves al año. Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por leves al año.

El procedimiento y la competencia para la imposición de sanciones será el establecido en la legislación urbanística andaluza y en las normas de procedimiento administrativo común (Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público). Serán de aplicación supletoria a las disposiciones de esta ordenanza, la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Decreto 60/2010 regulador del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, el planeamiento vigente de Ronda, así como, la legislación vigente en materia de Régimen Local en todo lo que no contradiga o excepcione el presente Reglamento.

Disposición transitoria primera

Calendario de realización de los informes de evaluación

Se establece el siguiente calendario de fechas, por entender que es el que mejor se adapta a las necesidades del parque edificado de este municipio, siempre que la legislación autonómica no contemple una regulación más exigente:

1. Se dará un plazo de un año, desde la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza, para realizar el informe de evaluación a todos aquellos edificios que hayan alcanzado una antigüedad igual o superior a 50 años en dicha fecha.

2. A todos aquellos edificios que vayan alcanzando 50 años de antigüedad a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza, se les dará un plazo para la presentación del informe de evaluación, de dos años, contados desde la fecha de cumplimiento de dicha antigüedad.

Disposición final**Entrada en vigor**

Esta ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el *Boletín Oficial de la Provincia*, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

ANEXO 1**Definiciones**

A los efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este anexo serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguientes:

SEGURIDAD

Condiciones mínimas de seguridad estructural que deberá cumplir un edificio, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

SALUBRIDAD

Condiciones mínimas que deberá cumplir un edificios de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, de manera que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y que se mantengan en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinadas.

ACCESIBILIDAD

Condiciones mínimas que deben cumplir los edificios de tal forma que sean utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

Relación entre la producción de un rendimiento, servicio, bien o energía, y el gasto de energía.

MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Aumento de la eficiencia energética como resultado de cambios tecnológicos, de comportamiento y/o económicos.

INTERVENCIÓN QUE ALTERA LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO

Entendiendo por tal la que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio; así como, las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS

Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:

- a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
- b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.
- c) Cambio de uso.



MANTENIMIENTO

Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.

ANEXO 2

Modificación del modelo de informe de evaluación de los edificios

El modelo de informe de evaluación de los edificios contenido en el Anexo 3 podrá ser completado y adaptado a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la aprobación de esta ordenanza así como, en función de las nuevas aplicaciones telemáticas, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente ordenanza.



ANEXO 3

Modelo de informe de evaluación de los edificios

Se adjunta modelo en formato pdf autorrellenable.

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Vía:	
N.º:	Piso/Letra:	C. P.:
Población:	Provincia:	
Ref. catastral:		
Otras ref. catastrales y observaciones ⁽¹⁾ :		
El edificio objeto del presente informe es:	☐ Un único edificio ☐ Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto ☐ Otro caso:	
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:	☐ No ☐ Sí, indicar cuáles:	

(1) Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro una misma parcela catastral, etc.

B. DATOS URBANÍSTICOS	
Planeamiento en vigor:	Clasificación:
Ordenanza:	Nivel de protección:
Elementos protegidos:	

C. DATOS DE PROPIEDAD ⁽²⁾		
Régimen jurídico de la propiedad:	☐ Comunidad de propietarios ☐ Varios propietarios	☐ Propietario único ☐ Otros:
Titular:	NIF/CIF:	
Dirección:		
C. P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. fijo:	Tlfno. móvil:	E-Mail:
Representante:	En condición de:	
NIF/CIF:	Dirección:	
C. P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. fijo:	Tlfno. móvil:	E-Mail:

(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de este o de la comunidad correspondiente.

D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME		
Técnico:	NIF/CIF:	
Titulación:		
Colegio Oficial:	N.º colegiado:	
Dirección:		
C. P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. móvil:	E-Mail:



E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO		
Superficie parcela (m ²):	Superficie construida (m ²):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	☐ Residencial público ☐ Residencial privado ☐ Administrativo ☐ Docente ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Sanitario ☐ Otro:	
N.º total de plantas sobre rasante:	N.º de plantas sobre rasante con uso igual al principal:	
N.º de plantas sobre rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
N.º total de plantas bajo rasante:	N.º de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	
N.º de plantas bajo rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
N.º total de viviendas:	Superficie media (m ²):	
N.º total de locales:	Superficie media (m ²):	
N.º total de plazas de aparcamientos:	Superficie media (m ²):	
N.º total de trasteros:	Superficie media (m ²):	
Año de construcción:	Referencia ⁽³⁾ :	
Año de rehabilitación integral:	Referencia ⁽³⁾ :	

(3) Aportar la referencia a partir de la cual se obtiene el dato "año" del edificio. En su caso, indicar "Estimación".

Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio ⁽⁴⁾ :	
☐ Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto:	
☐ Edificación entre medianeras/adosada/ edificación en manzana cerrada:	
Tipología edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales ⁽⁴⁾ .	
Un solo núcleo de escaleras: ☐ Sin ascensor ☐ Con 1 ascensor ☐ Con 2 o más ascensores	Dos o más núcleos de comunicación vertical: N.º total de escaleras: N.º total de ascensores: N.º total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo: N.º total de viviendas sin acceso a través de ascensor:
N.º medio de viviendas por planta:	N.º medio de viviendas por planta:

(4) Optar por la que describa mejor la forma de implantación del edificio.

F. ARCHIVOS GRÁFICOS
Se acompañará el presente documento con al menos un plano de situación del edificio y hasta tres fotografías en color que identifiquen el mismo. Formato mínimo 10x15 cm o resolución mínima 300 ppp.

**G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA**

A continuación, indique la documentación administrativa complementaria de que dispone el edificio, por ejemplo: Licencia de obras, licencia de ocupación, licencia de actividad, expediente de disciplina, expediente de ruina u orden de ejecución entre otras:

Nombre del documento n.º 1:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento n.º 2:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento n.º 3:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento n.º 4:

Fecha:

Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS**CIMENTACIÓN**

Sistemas de contención	☐ Muro de piedra ☐ Muro de fábrica ladrillo	☐ Muro de fábrica bloque ☐ Muro hormigón armado	☐ Muro pantalla ☐ Se desconoce/Otro:
Cimentación superficial	☐ Zapatas, zanjas, pozos mampostería	☐ Zapatas o zanjas hormigón	☐ Losa ☐ Se desconoce/Otro:
Cimentación profunda	☐ Pilotes	☐ Pantallas	☐ Se desconoce/Otro:

Observaciones:

ESTRUCTURA

Estructura vertical	Muros de carga: ☐ De piedra ☐ De hormigón armado ☐ De adobe ☐ De tapial		Pilares: ☐ De ladrillo ☐ De fundición ☐ De acero ☐ De hormigón armado	☐ Se desconoce/Otro:
Estructura horizontal Planta Tipo	Estructura principal (vigas): ☐ De madera ☐ Metálicas ☐ De hormigón armado	Forjado (elementos secundarios, viguetas): ☐ De madera ☐ Metálica ☐ De hormigón armado	Forjado (entrevigado): ☐ Tablero ☐ Revoltón ☐ Bovedilla cerámica ☐ Bovedilla hormigón	☐ Forjado reticular ☐ Losa hormigón ☐ Se desconoce/Otro:



Estructura horizontal suelo. Planta en contacto con terreno ⁽⁵⁾	Forjado: ☐ Idéntico al de P.Tipo ☐ Diferente al de P.Tipo	Forjado sanitario: ☐ Idéntico al de P.Tipo ☐ Diferente al de P.Tipo	☐ Solera	☐ Se desconoce/ Otro:
Estructura de cubierta	Forjado horizontal y: ☐ Capa formación pte. ☐ Tabiquillos + tablero Forjado inclinado: ☐ Hormigón armado ☐ Otro:	Cerchas, pórticos: ☐ Vigas hormigón armado+tablero ☐ Vigas metálicos +tablero ☐ Vigas madera +tablero	☐ Tablero cerámico ☐ Tablero madera ☐ Chapa/Sandwich	☐ Se desconoce/ Otro:
<i>Observaciones:</i>				

(5) Describir el sistema constructivo de la estructura que forma el suelo de la planta baja, o planta -n, si el edificio tiene -n plantas de sótano.

CERRAMIENTOS VERTICALES Y CUBIERTAS			
Fachada principal	Acabado visto en fachada principal: % sobre sup. cerram. vertical total:		Acabado revestido en fachada principal: % sobre sup. cerram. vertical total:
Superficie (m²):	☐ Mampostería ☐ Sillería ☐ Fábrica ladrillo ☐ Fábrica bloque cerámico	☐ Fábrica bloque hormigón ☐ Panel prefabr. hormigón ☐ Panel metálico/Sandwich ☐ Otros:	☐ Enfoscado y pintado ☐ Revoco ☐ Mortero monocapa ☐ Aplacado cerámico ☐ Chapado piedra ☐ Chapado metálico ☐ Otros:
% sobre sup. cerram. vertical total:	Dispone de cámara de aire: ☐ Sí ☐ No ☐ Se desconoce		Dispone de aislamiento térmico: ☐ Sí ☐ No ☐ Se desconoce
Otras fachadas, fachadas a patios, y medianerías ⁽⁶⁾	Acabado visto en otras fachadas: % sobre sup. cerram. vertical total:		Acabado revestido en otras fachadas: % sobre sup. cerram. vertical total:
Superficie (m²):	☐ Mampostería ☐ Sillería ☐ Fábrica ladrillo ☐ Fábrica bloque cerámico	☐ Fábrica bloque hormigón ☐ Panel prefabr. hormigón ☐ Panel metálico/Sandwich ☐ Otros:	☐ Enfoscado y pintado ☐ Revoco ☐ Mortero monocapa ☐ Aplacado cerámico ☐ Chapado piedra ☐ Chapado metálico ☐ Otros:
% sobre sup. cerram. vertical total:	Dispone de cámara de aire: ☐ Sí ☐ No ☐ Se desconoce.		Dispone de aislamiento térmico: ☐ Sí ☐ No ☐ Se desconoce
Carpintería y vidrio en huecos	Tipo de carpintería predominante:		
Superficie (m²):	☐ Madera ☐ Acero ☐ Aluminio ☐ PVC ☐ Otros:	Tipo de vidrio predominante:	
% sobre sup. cerram. vertical total:	☐ Simple ☐ Doble acristalamiento ☐ Triple acristalamiento	☐ Con capa bajo emisiva ☐ Con capa de control solar	
Azotea/Cubierta plana	☐ Transitable ☐ No transitable	Cubierta inclinada	☐ Teja árabe ☐ Teja plana u otra ☐ Teja cemento ☐ Pizarra
Superficie (m²):	Dispone de aislamiento térmico: ☐ Sí ☐ No ☐ Se desconoce	Superficie (m²):	☐ Fibrocemento ☐ Asfáltica ☐ Chapa acero ☐ Chapa cobre/zinc
% sobre sup. cerram. horizontal total:	Dispone de lámina impermeabilizante: ☐ Sí ☐ No ☐ Se desconoce	% sobre sup. cerram. horizontal total:	Dispone de aislamiento térmico: ☐ Sí ☐ No ☐ Se desconoce
<i>Observaciones:</i>			

(6) Indicar la información correspondiente a otros cerramientos que no formen parte de la fachada principal y que supongan un mayor % sobre el resto de la superficie total de cerramientos verticales.

INSTALACIONES DEL EDIFICIO		
Saneamiento evacuación de aguas	☐ No dispone de sistema de evacuación ☐ Dispone de sist. evacuación a red de alcantarillado público ☐ Dispone de sist. de evacuación propio (fosa séptica, etc.)	☐ Bajantes vistas ☐ Bajantes empotradas ☐ Otro: ☐ Colectores vistos ☐ Colectores enterrados ☐ Otro:
Abastecimiento de agua	☐ No dispone de sistema de abastecimiento de agua ☐ Dispone de conexión a red de abastecimiento público ☐ Dispone de captación propia (pozo, bomba, etc.)	☐ Contador único para todo el edificio ☐ Contadores individuales por vivienda/local ☐ Contadores individuales centralizados
Instalación eléctrica	El edificio dispone (instalación eléctrica elementos comunes): ☐ De Caja General de Protección (CGP) ☐ De interruptor diferencial ☐ De interruptor automático al inicio de los circuitos de servicios comunes ☐ De fusible al inicio de las derivaciones individuales a viviendas o locales ☐ Otros:	☐ Contador único para todo el edificio ☐ Contadores individuales por vivienda/local ☐ Contadores individuales centralizados
Calefacción	☐ Se dispone de sistema de calefacción colectiva/central: ☐ Caldera comunitaria ☐ Bomba de calor ☐ Otro:	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de calefacción: % viviendas con caldera (gas canalizado): Indicando: ☐ Propano ☐ Gas Natural
	Combustible calefacción colectiva/central: ☐ GLP ☐ Electricidad ☐ Gasóleo ☐ Leña/biomasa ☐ Gas Natural ☐ Otros	% viviendas con caldera gasóleo: % viviendas con calefacción eléctrica: Indicando: ☐ Bomba de calor ☐ Radiadores % con Otros:
Agua Caliente Sanitaria ACS	☐ El edificio dispone de sistema de ACS Central: Combustible para producción ACS: ☐ GLP ☐ Electricidad ☐ Gasóleo ☐ Leña/biomasa ☐ Gas Natural ☐ Otros ☐ El edificio dispone de captadores solares para la producción de ACS	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de producción de ACS: % viviendas con calentadores (gas canalizado): Indicando: ☐ Propano ☐ Gas Natural % viviendas con Calentadores (Gas embotellado): Indicando: ☐ Propano ☐ Butano % viviendas con calentadores eléctricos: % con Otros:
Gas canalizado para instalaciones domésticas	% de viviendas/locales que disponen de acometida a red de distribución canalizada de gas para uso doméstico: ☐ Propano ☐ Gas Natural	☐ Contadores individuales por vivienda/local ☐ Contadores individuales centralizados
Refrigeración	☐ El edificio dispone de sistema colectivo de refrigeración: ☐ Con torre de enfriamiento ☐ Sin torre de enfriamiento	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de refrigeración (aire acondicionado): N.º aparatos de aire acondicionado vistos en fachadas:
Ventilación y renovación de aire	El edificio dispone de los siguientes sistemas de ventilación para los cuartos húmedos (baños y cocinas) de las viviendas: ☐ Ventanas ☐ Patinejos ☐ Shunts ☐ Otros: ☐ Existen locales o viviendas cuyos cuartos húmedos no tienen ninguno de los sistemas anteriores de ventilación.	Los aparcamientos disponen de sistemas de ventilación: ☐ Mecánica ☐ Natural ☐ Híbrida
Protección Contra Incendios	El edificio dispone de: ☐ Un sistema de detección de incendios. ☐ Un sistema de alarma ☐ Extintores móviles	☐ Hidrantes exteriores ☐ Columna seca ☐ Boca de incendios equipada



Protección contra el rayo	El edificio dispone de: ☐ Pararrayos de puntas ☐ Pararrayos Faraday ☐ Pararrayos con sistemas activos (ionizantes) ☐ Otro tipo de pararrayos:	☐ Un dispositivo de protección contra sobretensiones transitorias ☐ Red de tierra
Instalaciones de Comunicaciones ICT	El edificio dispone de: ☐ Antena para recepción de TDT ☐ Antena para recepción de TV satélite ☐ Acceso de pares de cobre	☐ Acceso de telecomunicaciones por cable ☐ Acceso de fibra óptica ☐ Accesos inalámbricos ☐ Otras instalaciones de ICT
Observaciones:		

PARTE I: ESTADO DE CONSERVACIÓN

I.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN
Fecha/s de visita:
N.º de viviendas inspeccionadas:
N.º de locales u otros usos inspeccionados ⁽⁷⁾ :
Impedimentos a la hora de realizar la visita ⁽⁷⁾ :
Medios empleados durante la inspección ⁽⁷⁾ :
Pruebas o catas realizadas ⁽⁷⁾ :
Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita:
Observaciones:

(7) La inspección a realizar es de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que se ha tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos, ni prever causas sobrevenidas. Los elementos objeto de inspección son los que constan en este modelo de informe. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección deberá proponer a la propiedad del inmueble efectuar una diagnosis del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.

I.2. HISTÓRICO DE INSPECCIONES PREVIAS
Fecha de la última inspección:
Técnico:
Resultado:
Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección:
Observaciones:



I.3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

I.3.1 CIMENTACIÓN

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan –por sí mismas, o en combinación con otras– la valoración global del estado de conservación de la cimentación como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cimentación):

☐ Favorable ☐ Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:



I.3.2 ESTRUCTURA

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan –por sí mismas, o en combinación con otras– la valoración global del estado de conservación de la estructura como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Estructura):

☐ Favorable ☐ Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:



I.3.3 FACHADAS Y MEDIANERÍAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan –por sí mismas, o en combinación con otras– la valoración global del estado de conservación de fachadas (incluyendo cerramientos y huecos) y medianerías como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia.
2. Breve descripción de la misma.
3. Pruebas o ensayos realizados.
4. Observaciones.
5. Fotografías identificativas.

Valoración del estado de conservación (fachadas y medianerías):

☐ Favorable ☐ Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:



I.3.4 CUBIERTAS Y AZOTEAS

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan –por sí mismas, o en combinación con otras– la valoración global del estado de conservación de cubiertas y azoteas como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (cubiertas y azoteas):

☐ Favorable ☐ Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:



I.3.5. INSTALACIONES

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan –por sí mismas, o en combinación con otras– la valoración global del estado de conservación de las instalaciones comunes de suministro de agua, saneamiento y electricidad como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Instalaciones):

☐ **Favorable**

☐ **Desfavorable**

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

**I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE ⁽⁸⁾**

Descripción del peligro inminente:

Indicar medidas a adoptar:

Fecha límite de actuación:

(8) A cumplimentar en caso de que sea necesario adoptar medidas inmediatas de seguridad para las personas

I.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO

El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como:

☐ Favorable ☐ Desfavorable

Esta valoración del estado de conservación del edificio es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que ha tenido acceso.

Observaciones:

En, a de de 2.....

Firmado: El Técnico competente:

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

A efectos estadísticos, consignar las deficiencias del edificio según la descripción normalizada adjunta.

Exclusivamente a efectos de la normalización de esta información para su procesamiento estadístico, se consideran "Deficiencias graves", las que, por sí mismas, o en combinación con otras, condicionan el resultado de la Parte I del Informe como "Desfavorable".

**Defic.
graves**

DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN

Cimentación	Fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Fisuras y/o grietas en tabiquería derivadas derivadas de problemas en cimentación	
	Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación	
	Asiento de soleras derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Deformación y/o rotura de solados derivado derivadas de problemas en cimentación	
	Abombamiento de muros de contención	
	Otras deficiencias en cimentación	

DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA

Estructura vertical	Deformaciones, fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Deformaciones, fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical	
	Fisuras en pilares de la estructura vertical	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical	
	Otras deficiencias en la estructura vertical	
Estructura horizontal	Fisuras y/o grietas en forjados	
	Fisuras y/o grietas en vigas	
	Deformaciones anormales del forjado	
	Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura horizontal	
	Otras deficiencias en la estructura horizontal	
Estructura de cubierta	Deformación de faldones de la estructura de cubierta	
	Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta	
	Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta	
	Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta	
	Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta	
	Otras deficiencias en estructura de cubierta	



Estructura de escaleras	Fisuras y/o grietas en estructura de escaleras	
	Abombamiento de muros de escalera	
	Desnivel y/o deformación de las zancas en estructura de escaleras	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de escalera	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras	
	Otras deficiencias en la estructura de escaleras	
DEFICIENCIAS EN CERRAMIENTOS VERTICALES		
Cerramientos verticales: Fachadas, medianerías y huecos	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en los cerramientos de las fachadas de patios	
	Fisuras y/o grietas en las medianerías	
	Abombamiento de muros de cerramiento	
	Deformación o rotura de carpinterías de huecos	
	Degradación, erosión y/o riesgo de desprendimiento de los materiales de la fábrica de cerramiento	
	Humedades de capilaridad en los muros de cerramiento	
	Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Humedades por condensación u otras causas en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros	
	Presencia de vegetación y/o microorganismos (moho, musgo, bacterias...) en muros de cerramiento	
	Degradación o ausencia de juntas entre edificios en fachadas	
	Riesgo de desprendimiento de elementos adosados a las fachadas	
	Degradación o ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías	
	Otras deficiencias en los muros de cerramiento	
Acabados de fachada	Fisuras y/o grietas en revoco de las fachadas exteriores	
	Fisuras y/o grietas en revoco de fachadas de patios	
	Abombamiento del revoco en muros de cerramiento	
	Humedades en revoco de muros de cerramiento	
	Presencia de vegetación y de microorganismos (moho, musgo, bacterias...) en revoco de muros de cerramiento	
	Abombamiento, degradación, erosión de los materiales y/o riesgo de desprendimiento del revoco de fachadas	
	Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas	
	Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento	
	Otras deficiencias en los acabados de fachada:	
Carpintería exterior y acristalamiento	Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores	
	Presencia de microorganismos en carpintería Exterior (moho, musgo, bacterias...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera	
	Erosión de los materiales en carpintería Exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior	
	Ausencia de acristalamientos o vidrios rotos y/o desprendidos	
Elementos adosados a fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de los elementos adosados a fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tendederos, toldos, cableados, equipos de climatización, etc.	
Otros elementos de fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.	
	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de Defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, etc.	
Otras deficiencias	Otras deficiencias en cerramientos verticales	



DEFICIENCIAS EN AZOTEAS Y CUBIERTAS		
Azoteas y cubiertas planas	Ausencia, deformación y/o rotura de las membranas impermeabilizantes en azoteas	
	Ausencia, deformación y/o roturas del pavimento en azoteas	
	Ausencia, deformación y/o roturas de Juntas de dilatación en azoteas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras procedentes de azoteas	
	Manifestación de condensaciones en el interior derivadas de las azoteas	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias...) en azoteas	
	Anidamiento de aves en azoteas	
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias en sumideros, cazoletas y elementos de desagüe en azoteas	
	Otras deficiencias en azoteas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	
Cubiertas inclinadas	Deformación y/o rotura de los faldones de cubierta	
	Desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura: tejas, placas, etc.	
	Deformación y/o roturas de juntas de dilatación en cubiertas	
	Manifestación de filtraciones y/o goteras derivadas de la cubierta	
	Manifestación de condensaciones en el interior de la cubierta	
	Presencia de vegetación y/o de microorganismos (moho, musgo, bacterias...) en la cubierta	
	Anidamiento de aves en cubierta	
	Rotura, obstrucciones u otras deficiencias de los canalones en cubierta	
	Otras deficiencias en cubiertas inclinadas (incluyendo ausencia de aislamiento térmico):	
Otros elementos de cubierta	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de otros elementos de cubierta, como: lucernarios, claraboyas y ventanas, chimeneas y shunts, antenas, casetón del ascensor, etc.	
DEFICIENCIAS EN INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO		
Instalación de abastecimiento agua	Humedades y/o filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de abastecimiento y distribución de agua	
	Otras deficiencias en la instalación de abastecimiento de agua	
Instalación de saneamiento	Humedades y/o filtraciones derivadas de fugas en las conducciones y tuberías de saneamiento	
	Problemas de pocería y atascos en las conducciones de saneamiento	
	Otras deficiencias en la instalación de saneamiento	

**I.7. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO**

La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio:		SI
Instalación eléctrica	Boletín de instalador de la instalación eléctrica del edificio	
Instalaciones de calefacción / ACS	Documentación administrativa de la instalación de calefacción	
	Contrato de mantenimiento de la instalación de calefacción	
	Documentación administrativa de la instalación de agua caliente sanitaria	
	Contrato de mantenimiento de la instalación de agua caliente sanitaria	
Instalación de ascensor	Certificado de inspección periódica en ascensores y montacargas	
	Contrato de mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras	
Instalaciones de protección	Certificado de instalador autorizado de la instalación de protección contra incendios	
	Contrato de mantenimiento de la instalación de protección contra incendios	
Instalación de gas	Certificado/s de la instalación de gas del edificio	
	Certificado de inspección periódica de la instalación de gas del edificio	
Depósitos combustible	Documentación de la instalación y/o certificación administrativa de depósitos de combustible	
	Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de depósitos de combustible	
Ins. telecomunicaciones ICT	Documentación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ITC) exigida por la normativa (protocolo de pruebas, boletín de instalación o certificado de fin de obra), a especificar:	
Otra documentación:		



PARTE II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

☐ USO RESIDENCIAL VIVIENDA:

II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

Para edificios, indicar:

1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo

– Con la vía pública ☐ No ☐ Sí

– Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ ☐ No ☐ Sí

Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:

1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda

– Con la vía pública ☐ No ☐ Sí

– Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ ☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

(9) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria

☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:	☐ Dispone de ascensor accesible entre ellas ☐ Dispone de rampa accesible entre ellas ☐ Dispone de ascensor no accesible según DB SUA 9 Especificar dimensiones de la cabina: ☐ No dispone de rampa ni ascensor: En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: ☐ No ☐ Sí
---	--

1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible

☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:	☐ Dispone de ascensor accesible entre ellas ☐ Dispone de rampa accesible entre ellas ☐ Dispone de ascensor no accesible según DB SUA 9 Especificar dimensiones de la cabina: ☐ No dispone de rampa ni ascensor En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: ☐ No ☐ Sí
---	---

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

**Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:**

1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran

- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| – La entrada accesible al edificio | ☐ No | ☐ Sí |
| – Los elementos asociados a las viviendas (10) | ☐ No | ☐ Sí |
| – Las zonas comunitarias | ☐ No | ☐ Sí |

OBSERVACIONES:

(10) Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

1.6. Todas plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas

- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| – Entre sí | ☐ No | ☐ Sí |
| – Con las viviendas situadas en las mismas plantas | ☐ No | ☐ Sí |
| – Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas | ☐ No | ☐ Sí |

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

Para edificios o conjunto de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

1.7. Las plantas donde se encuentran los elementos asociados a viviendas accesibles disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas con dichos elementos

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:



II.2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA 9)

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible

☐ No☐ Sí

OBSERVACIONES:

PISCINAS

En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.2. Las piscinas dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

☐ No☐ Sí

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS

En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:

2.3. Los aseos exigidos legalmente disponen de un ASETO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos

☐ No☐ Sí

2.4. Los vestuarios exigidos legalmente disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados

☐ No☐ Sí

OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES

2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula

☐ No☐ Sí

OBSERVACIONES:

II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

En caso de existir los siguientes elementos, indicar:

3.1. Los elementos accesibles están señalizados mediante el "SIA"

– Los ASCENSORES ACCESIBLES

☐ No

☐ Sí

– Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente

☐ No

☐ Sí

En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:

3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional

☐ No

☐ Sí

En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar:

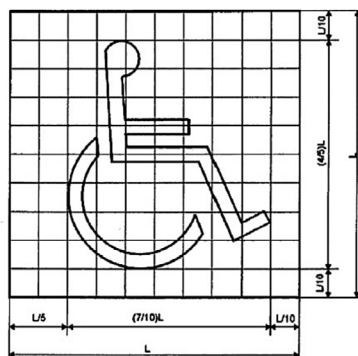
3.3. Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional

☐ No

☐ Sí

OBSERVACIONES:

GRÁFICO DEL "SIA"



Color

Fondo: azul Pantone Reflex Blue

Símbolo: blanco



☐ RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:

II.4 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

4.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo

– Con la vía pública

☐ No

☐ Sí

– Con las zonas comunes exteriores ⁽¹¹⁾

☐ No

☐ Sí

OBSERVACIONES:

(11) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

4.2. El edificio tiene más de dos plantas desde una ENTRADA PRINCIPAL ACCESIBLE hasta alguna planta que no sea de ocupación nula

☐ No

☐ Sí; en su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:

☐ Ascensor o rampa accesible

☐ Ascensor no accesible según DB SUA.
– Especificar dimensiones:

☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible

4.3. El edificio tiene más de 200 m² de superficie útil en plantas SIN ENTRADA ACCESIBLE (excluida la superficie de zonas de ocupación nula)

☐ No

☐ Sí; en su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:

☐ Ascensor o rampa accesible

☐ Ascensor no accesible según DB SUA.
– Especificar dimensiones:

☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible

4.4. El edificio tiene ELEMENTOS ACCESIBLES (plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, servicios higiénicos accesibles, etc.)

☐ No

☐ Sí; en su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas donde se encuentran los elementos accesibles con las de entrada principal accesible al edificio:

☐ Ascensor o rampa accesible

☐ Ascensor no accesible según DB SUA.
– Especificar dimensiones:

☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible

4.5. El establecimiento tiene zonas de uso público que en total suman más de 100 m² de superficie útil o en las que se prestan servicios distintos a los que se prestan en las plantas accesibles

☐ No

☐ Sí; en su caso, indique si dispone de un elemento que comunica dichas zonas con las plantas accesibles:

☐ Ascensor o rampa accesible

☐ Ascensor no accesible según DB SUA.
– Especificar dimensiones:

☐ No dispone de ascensor ni rampa accesible

OBSERVACIONES:

ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO

4.6. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica en cada planta los accesos accesibles a ella:

– Entre sí

☐ No

☐ Sí

– Con las zonas de uso público

☐ No

☐ Sí

– Con los elementos accesibles

☐ No

☐ Sí

– Con las zonas de uso privado exceptuando zonas de ocupación nula y recintos <50m²

☐ No

☐ Sí

OBSERVACIONES:

**II.5. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA 9)****ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS****Para edificios de uso residencial público, indicar:**

5.1. Según el número de alojamientos de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de ALOJAMIENTOS ACCESIBLES:

- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| – Entre 5 y 50 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible mínimo | ☐ No | ☐ Sí |
| – Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamientos disponibles mínimo | ☐ No | ☐ Sí |
| – Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamientos disponibles mínimo | ☐ No | ☐ Sí |
| – Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamientos disponibles mínimo | ☐ No | ☐ Sí |
| – Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamientos disponibles mínimo | ☐ No | ☐ Sí |
| – A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción | ☐ No | ☐ Sí |

OBSERVACIONES:

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES**Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:**

5.2. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE

☐ No ☐ Sí**Uso comercial, uso de pública concurrencia o uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:**

5.3. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.

☐ No ☐ Sí**Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m² construidos indicar:**

5.4. Según el número de aparcamientos o fracciones de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES:

- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| – Hasta 200 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible, por cada 50 plazas o fracción | ☐ No | ☐ Sí |
| – A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción | ☐ No | ☐ Sí |

En todo caso, indicar:

5.5. El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

PLAZAS RESERVADAS

Si el establecimiento o edificio tiene espacios con asientos fijos para el público (auditorios, cines, salones de actos, teatros, etc.), indicar:

5.6. El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

☐ No ☐ Sí



5.7. El edificio o establecimiento tiene más de 50 asientos fijos y dispone por cada 50 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD AUDITIVA

☐ No ☐ Sí

Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, indicar:

5.8. La ZONA DE ESPERA del edificio o establecimiento, dispone por cada 100 asientos o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

PISCINAS

En piscinas abiertas al público de establecimientos de uso residencial público con alojamientos accesibles, indicar:

5.9. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES

En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies útiles sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3 y/o los de uso público en todo caso, indicar:

5.10. Disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos

☐ No ☐ Sí

5.11. Disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

5.12. Las zonas de ATENCIÓN AL PÚBLICO disponen de mobiliario fijo con un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE o alternativamente de un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES

5.13. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (12) en cualquier zona del edificio, excepto en las zonas de ocupación nula

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

(12) Mecanismos accesibles son los que cumplen las características definidas en CTE-DB-SUA



II.6. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

En zonas de uso privado, indicar (solo para los elementos existentes):

6.1. Los siguientes elementos están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional.

- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| - Todas las ENTRADAS ACCESIBLES, cuando existan varias al edificio | ☐ No | ☐ Sí |
| - Todos los ITINERARIO ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos | ☐ No | ☐ Sí |
| - Los ASCENSORES ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Sí |
| - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Sí |
| - Las PLAZAS RESERVADAS | ☐ No | ☐ Sí |

En zonas de uso público, indicar (solo para los elementos existentes):

6.2. Los siguientes elementos, está señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional

- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Todas las ENTRADAS ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Sí |
| - Los ASCENSORES ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Sí |
| - Todos los ITINERARIO ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Sí |
| - Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Sí |
| - Las PLAZAS RESERVADAS | ☐ No | ☐ Sí |
| - Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Sí |
| - Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Sí |

6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL están señalizados con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en altorrelieve y contraste cromático a una altura de entre 0,80 m y 1,20 m junto al marco y a la derecha de la puerta, en el sentido de entrada

☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES:

En todo caso:

6.4. El edificio tiene ASCENSORES ACCESIBLES

☐ No ☐ Sí, en este caso indicar si cuentan con indicación:

- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - En BRAILLE Y ARÁBIGO en altorrelieve y a una altura entre 0,80 m y 1,20 m. | ☐ No | ☐ Sí |
| - Del NÚMERO DE PLANTA en la jamba derecha, en sentido de salida de la cabina | ☐ No | ☐ Sí |

6.5. El edificio tiene ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNÉTICO

☐ No ☐ Sí, en este caso indicar:

- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS: | ☐ No | ☐ Sí |
|---|-----------------------------|-----------------------------|

6.6. El edificio cuenta con BANDAS SEÑALIZADORAS VISUALES Y TÁCTILES exigidas en el DB-SUA

☐ No ☐ Sí, en este caso indicar si dichas BANDAS:

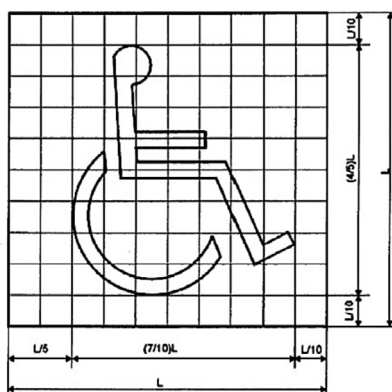
- | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Son de color contrastado con el pavimento | ☐ No | ☐ Sí |
| - Tienen un relieve de altura 3±1 mm, en caso de encontrarse en el interior del edificio | ☐ No | ☐ Sí |
| - Tienen un relieve de altura 5±1 mm, en caso de encontrarse en el exterior del edificio | ☐ No | ☐ Sí |
| - En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera | ☐ No | ☐ Sí |
| - Para señalar el ITINERARIO ACCESIBLE hasta un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE o hasta un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE, tienen acanaladuras paralelas a la dirección de la marcha y una anchura de 40 cm | ☐ No | ☐ Sí |

6.7. El SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDAD PARA LA MOVILIDAD (SIA) empleado en la señalización de edificio tiene las características y dimensiones que establece la Norma UNE 41501:2002, según gráfico adjunto

☐ No☐ Sí

OBSERVACIONES:

GRÁFICO DEL "SIA"



Color
Fondo: azul Pantone Reflex Blue
Símbolo: blanco

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

El técnico competente abajo firmante valora que:

☐ EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

☐ EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:

USO RESIDENCIAL VIVIENDA:

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
- ☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
- ☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- ☐ EN PISCINAS
- ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
- ☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
- ☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
- ☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
- ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- ☐ EN PLAZAS RESERVADAS
- ☐ EN PISCINAS
- ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
- ☐ EN MOBILIARIO FIJO
- ☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO



II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD ⁽¹³⁾	
En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:	
II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.	
II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es:	
II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:	
Observaciones:	
II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.	
Observaciones:	
II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):	
Medida 1. Descripción:	Medida 1. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 2. Descripción:	Medida 2. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 3. Descripción:	Medida 3. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
.....	
Medida n. Descripción:	Medida n. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no de la carga económica de las medidas de adecuación (considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):	
II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de:	
II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda:	
II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)?	
Observaciones:	

**II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.**

El técnico competente abajo firmante considera que:

- ☐ **EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad.**
- ☐ **EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad,**
- ☐ **total o** ☐ **parcialmente**

II.8.6. Ajustes razonables ⁽¹³⁾ en materia de accesibilidad:

El técnico competente abajo firmante considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en materia de accesibilidad:

Descripción:

Coste estimado: _____ €

(13) Según el apartado c del artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se entiende por ajuste razonable: “las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda”.

(14) Ver artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

En Ronda, a de de

Firmado: El Técnico competente:

PARTE III: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Cuando el presente Informe tenga por objeto un edificio de tipología residencial colectiva (entendiendo por tal aquel que contenga más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial) deberá adjuntarse como Parte III de este Informe el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por la normativa vigente.



De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra la presente disposición de carácter general no cabrá recurso en vía administrativa pudiendo interponerse ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo en el plazo de dos meses desde la publicación del presente acto, recurso Contencioso-administrativo de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Ronda, 22 de enero de 2019.

La Alcaldesa, María Teresa Valdenebro Ríos.

159/2019

CVE: 20190315-00159-2019 - verificable en www.bopmalaga.es/cve.php