omR-21

Ordenanza Municipal Reguladora de:

(Texto: Junio 2014)

Informe de Evaluación de los Edificios

b e n a l M a d e n a

INDICE:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES. 6

ARTICULO 1. OBJETO DE LA ORDENANZA. 6
ARTICULO 2. CASOS y PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE). 6
ARTICULO 3. PERIODICIDAD DE LA INSPECCION. 7
ARTICULO 4. DE LOS OBLIGADOS. 8
ARTICULO 5. CAPACITACION PARA EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE). 8
ARTICULO 6. REGISTRO DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES 9
ARTICULO 7. REGIMEN GENERAL DEL DEBER DE CONSERVACION. 10
ARTICULO 8. ADMINISTRACIONES PUBLICAS 10
ARTICULO 9. CUERPO CONSTRUCTIVO O EDIFICIO. 10
ARTICULO 10. SUBVENCIONES. 11

TITULO II: PROCEDIMIENTO 11

ARTICULO 11. FORMA DE PRESENTACION DE DOCUMENTACION. 11
ARTICULO 12. EFECTOS POR CUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS. 12
ARTICULO 13. EFECTOS POR INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS. 12

TITULO III: DE LA INSPECCION DE LOS EDIFICIOS. 13

ARTICULO 14. FICHA TECNICA DE LA EDIFICACION. 13
ARTICULO 15. DECLARACIÓN RESPONSABLE. 13
ARTICULO 16. INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE). 13
ARTICULO 17. AJUSTES RAZONABLES. 14
ARTICULO 18. RESULTADO DE LAS INSPECCIONES 15

TITULO IV: DISCIPLINA 16

ARTICULO 19. INFRACCIONES Y SANCIONES. 16
ARTICULO 20. PERSONAS RESPONSABLES. 16
ARTICULO 21. CLASIFICACION DE LAS INFRACCIONES. 16
ARTICULO 22. SANCIONES. 17

ARTICULO 23. EXPEDIENTE SANCIONADOR. 17
ARTICULO 24. COMPATIBLIDAD DE LAS SANCIONES. 17
ARTICULO 25. CARÁCTER INDEPENDIENTE DE LAS MULTAS. 18
ARTICULO 26. MEDIDAS SANCIONADORAS ACCESORIAS. 18
ARTICULO 27. REPERCUSIÓN DE LOS COSTES. 18

DISPOSICIONES:

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.
ENTRADA EN VIGOR.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), cuya entrada en vigor se produjo el 20 de enero de 2003, regula en su artículo 155 y siguientes el deber de los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Con la introducción de la obligación de obtener el informe de Inspección Técnica de la Edificación, regulado en el artículo 156 de la LOUA, se persigue introducir una cultura en los ciudadanos favorable a realizar controles técnicos periódicos en las edificaciones al objeto de conocer las patologías de las mismas, en el convencimiento de que ello se derivarán actuaciones inmediatas para evitar que su demora incremente el coste de reparación, lo que redunda en una mejor conservación general de la edificación y, a la par, supone desde una perspectiva global un mayor conocimiento y control del estado de conservación de la edificación de toda la ciudad.

En la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, en su artículo 9, incluye entre los deberes del derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, el de conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

Por otra parte, en el Código Técnico de la Edificación, entre otros documentos se obliga al Director de la Obra a la realización del Libro de Mantenimiento de la Edificación terminada, marcando de esta manera esa obligación establecida en la LOUA de la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Por último, en la Ley 8/2013, de 26 junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas B.O.E número 153 de 27 junio 2013, el Título I contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios.

De esta manera se defiende claramente el mantenimiento de la ciudad, evitando la degradación de la misma y con un objetivo claro de evitar que las construcciones con cierta antigüedad estén condenadas a su demolición, con el deterioro que el tiempo de degradación del edificio afecta a la sociedad.

Claro está que existe en nuestra ordenación Estatal y Autonómica un claro objetivo del compromiso de la conservación de los edificios, que con la redacción de esta Ordenanza, este Ayuntamiento apuesta por una defensa decidida por proteger su realidad inmobiliaria y marcando un objetivo de rehabilitar la ciudad existente, primando esta

conservación y rehabilitación por encima de nuevas urbanizaciones, garantizando con ello una mayor seguridad jurídica y técnica a los usuarios del mercado inmobiliario de viviendas de cierta antigüedad o rehabilitadas, localizadas en su mayor parte en el centro de Arroyo de la Miel y Benalmádena Pueblo, zonas donde es necesaria una intervención urbanística importante de regeneración.

La Ordenanza se estructura en cuatro títulos, con 27 artículos, dos disposiciones adicionales y entrada en vigor.

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1. OBJETO DE LA ORDENANZA.

Se regula en esta Ordenanza la obligación de los propietarios de las edificaciones y construcciones, de conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato legalmente exigibles, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo de acuerdo con la legislación aplicable.

Toda clase de edificaciones y construcciones de carácter colectivo, con independencia de su uso o destino, estarán afectadas por la obligación regulada en esta Ordenanza.

El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en las inspecciones periódicas, en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato legalmente exigibles, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, de la construcción o edificación en su conjunto, en los términos establecidos en la normativa vigente.

El contenido de la presente Ordenanza es de aplicación en todo el ámbito del Término Municipal de Benalmádena.

ARTICULO 2. CASOS y PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE).

Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, la obligación de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes casos y en los plazos que a continuación se establecen:

a) Las edificaciones y construcciones con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, 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 esta Ordenanza. En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación

de los Edificios (IEE) 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 entrada en vigor de esta Ordenanza. Si así fuere, el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

Las sucesivas inspecciones técnicas deberán realizarse dentro del año siguiente al cumplimiento del periodo establecido en el último Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) y presentarse antes de la finalización de dicho año.

Para determinar la antigüedad de la edificación o construcción, a los efectos de esta Ordenanza, se atenderá a la información catastral, si bien podrá acreditarse documentalmente otra fecha de terminación de obras con la licencia de ocupación, certificado final de obras y, en defecto de los anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

En los casos de obtención de licencia de ocupación o de utilización por obras de rehabilitación parcial o total, el plazo de presentación del primer Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), así como el de las sucesivas renovaciones comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

Sin perjuicio de los plazos generales establecidos, el Ayuntamiento de Benalmádena podrá requerir a los propietarios de las edificaciones y construcciones, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquellos, al menos en relación con el estado de conservación y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

ARTICULO 3. PERIODICIDAD DE LA INSPECCION.

El Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), tendrá una periodicidad mínima de **diez años**. En los casos de intervenciones de conservación o rehabilitación motivadas por

la primera inspección, este tiempo de diez años se contará desde la finalización de dichas obras.

Este plazo podrá reducirse si en el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) se determinara uno inferior, debiéndose acreditar, motivar y justificar técnicamente dicha reducción de plazo.

ARTICULO 4. DE LOS OBLIGADOS.

Los propietarios de las edificaciones y construcciones están obligados a la realización del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) regulado por esta Ordenanza.

El Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

En caso de incumplimiento de los anteriores, cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación (usufructuario, entidades hipotecarias, etc).

Los propietarios deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. En aplicación del apartado 6 del artículo 4 de la Ley 8/2013 de 26 de Junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

La obligación legal de efectuar el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), se verificará mediante la obtención por cuenta y cargo del propietario de un informe expedido por técnico con atribuciones designado por el mismo.

ARTICULO 5. CAPACITACION PARA EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE).

El Informe de la Evaluación de los Edificios (IEE) 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, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimoctava de la Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación de los Edificios (IEE), 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.

Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

ARTICULO 6. REGISTRO DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.

El ayuntamiento de Benalmádena, con la aprobación de la Comisión de Urbanismo, podrá crear un Registro de Edificios y Construcciones, con el objeto de controlar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente ordenanza.

En el Registro de Edificios y Construcciones, se inscribirán los edificios y construcciones que cuenten con una **antigüedad superior a CINCUENTA años** a contar desde la fecha de terminación de las obras de nueva planta.

En el Registro se harán constar como mínimo, respecto de cada inmueble, los siguientes datos, actos y resoluciones:

a) Emplazamiento.
b) Parcela Catastral.
c) Nivel de protección del edificio o construcción.
d) Fecha de finalización de la construcción. En su defecto año aproximado.

e) Fecha de rehabilitación parcial o total. En su defecto año aproximado.
f) Fecha del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) realizado.
g) Resultado del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE). Si fuera negativa, se deberá incluir la fecha de terminación de la subsanación de los daños o deficiencias indicadas en el informe.

El Registro participa de naturaleza jurídica administrativa y será público a los efectos estadísticos e informativos de conformidad con la normativa de protección de datos.

Los ciudadanos podrán solicitar información sobre las inscripciones contenidas en dicho Registro, siendo las normas que regulan el acceso al mismo las previstas en el artículo 37 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos Informe de la Evaluación de los Edificios (IEE), se unirán al libro del edificio, o en su defecto, a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

ARTICULO 7. REGIMEN GENERAL DEL DEBER DE CONSERVACION.

El cumplimiento de la obligación regulada en esta Ordenanza, se entiende sir perjuicio del restante régimen jurídico ordinario del deber de conservación establecido en la legislación urbanística vigente y de las facultades de inspección urbanística del Ayuntamiento de Benalmádena en materia de conservación.

ARTICULO 8. ADMINISTRACIONES PUBLICAS.

Sin perjuicio de lo señalado en la presente Ordenanza, en los edificios y construcciones cuya titularidad pertenezca a la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales o a las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquellas, el cumplimiento del deber de inspección podrá articularse en la forma de convenio de colaboración.

ARTICULO 9. CUERPO CONSTRUCTIVO O EDIFICIO.

Constituye un solo cuerpo constructivo o edificio:

A) Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.
B) Las unidades constructivas ligadas por elementos funcionales.
C) Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.
D) Las unidades constructivas ligadas por espacios funcionales indivisibles.

El Área de Arquitectura y Urbanismo del Ayuntamiento de Benalmádena se reserva la posibilidad de autorizar, en casos excepcionales y previa solicitud de los interesados, la presentación de IEE de unidades constructivas distintas de las descritas.

ARTICULO 10. SUBVENCIONES.

Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes, el Ayuntamiento podrá establecer un sistema de ayudas para aquellos propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes para realizar el Informe de la Evaluación de los Edificios (IEE), en los términos que se definan en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

Con el fin de facilitar la realización de las obras derivadas de los Informe de la Evaluación de los Edificios (IEE), se podrá establecer por este Ayuntamiento un sistema de subvenciones que permita la realización de las mismas a los propietarios, tras la presentación del informe de inspección y previo informe técnico y económico, con sujeción a los criterios de valoración de la edificación y situación económica y social de la propiedad.

TITULO II: PROCEDIMIENTO.

ARTICULO 11. FORMA DE PRESENTACION DE DOCUMENTACION.

Los propietarios de las edificaciones y construcciones deberán realizar, en el tiempo, forma y con el contenido establecido en esta Ordenanza y por su cuenta y cargo, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas, debiendo presentar la siguiente documentación:

a) Ficha Técnica de la Edificación. (Anexo I).
b) Declaración Responsable suscrita por el técnico redactor del informe. (Anexo II).
c) Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), redactado por técnico con atribuciones. (Anexo III).

Se presentará en las dependencias municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título III de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en impreso normalizado que contendrá al menos los datos señalados en el artículo 70 de la LRJ al que se acompañará la documentación prevista en la presente Ordenanza.

Se entregará una copia en papel conforme al modelo oficial anexos I, II y III, y en soporte informático.

En los casos de que el informe de inspección se presente sin cumplir con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, se requerirá al interesado para la subsanación de defectos observados en la documentación, concediéndose a tal efecto un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, advirtiéndole, en caso de no adoptar la documentación requerida, que se considerará como no presentada.

Una vez presentada la documentación, el órgano municipal competente procederá a su anotación en el Registro de Edificios y Construcciones, una vez creado el mismo.

ARTICULO 12. EFECTOS POR CUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS.

El cumplimiento en tiempo y forma de la obligación de presentación de la documentación obligatoria, facultará al propietario, a solicitar cualquier tipo de ayuda para la conservación y/o rehabilitación que este Ayuntamiento establezca.

ARTICULO 13. EFECTOS POR INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS.

Si una vez finalizado el plazo fijado para la presentación de la documentación obligatoria, el propietario no hubiese presentado la misma en tiempo y forma, la administración requerirá de forma motivada, para que en un nuevo plazo adecuado a la naturaleza y características de la finca, proceda a su entrega, apercibiéndole del inicio de procedimiento sancionador.

Si a pesar del requerimiento efectuado en el párrafo anterior, no se presentase la documentación obligatoria, podrán dictarse órdenes de ejecución a fin de garantizar el cumplimiento del deber de conservación. En este caso se incoará necesariamente procedimiento sancionador. Dicho procedimiento será compatible e independiente del que se lleve a cabo, en su caso, por el incumplimiento de las órdenes de ejecución.

No podrán concederse las ayudas para la conservación y/o rehabilitación que este Ayuntamiento establezca hasta el cumplimiento de la tramitación establecida en esta Ordenanza.

Con respecto a la solicitud de la licencia de obras, en caso de ser necesario según se especifique en el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), no podrá el solicitante acceder al tipo reducido de impuestos.

TITULO III: DE LA INSPECCION DE LOS EDIFICIOS.

ARTICULO 14. FICHA TECNICA DE LA EDIFICACION.

Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica del Edificio, relativa a la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y al régimen de la ocupación y propiedad de la misma, conforme al modelo oficial anexo I y en soporte informático debidamente aprobado.

Dicha ficha técnica es parte integrante del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) y constituye requisito esencial para que el mismo sea tenido por válidamente presentado a los efectos de cumplimiento de la obligación legalmente establecida.

ARTICULO 15. DECLARACIÓN RESPONSABLE.

Los informes técnicos deberán presentarse acompañados necesariamente de la declaración responsable suscrita por el técnico redactor del informe de acuerdo con el modelo oficial (Anexo II), con independencia de que dichos informes técnicos puedan además estar visados en el Colegio Oficial correspondiente.

La inexactitud, falsedad u omisión, en cualquier dato esencial de la declaración responsable, supondrá la ineficacia de la misma, es decir, el informe de la IEE se tendrá por no presentado en tiempo y forma, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que tuviera lugar.

ARTICULO 16. INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE).

El Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) (Anexo III) trata tanto de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado como de obtener información del nivel de calificación energética de las viviendas y de los edificios. Contendrá como mínimo:

1. **Datos Generales:** Identificación del edificio. Datos de la Propiedad. Datos Urbanísticos. Datos del Técnico Autor del Informe. Resultado del Informe.
2. **Inspección Técnica del Edificio:**
   a) Datos técnicos del edificio.
   b) La evaluación del estado de conservación del edificio.
3. **Accesibilidad Universal:** La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
4. **Certificado de Eficiencia Energética.** La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Cuando, de conformidad con la normativa Estatal o Autonómica, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en el apartado 2, se podrá complementar con la certificación referida en los apartados 3 y 4 y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta Ley.

Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

ARTICULO 17. AJUSTES RAZONABLES.

Se consideran ajustes razonables, las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada.

Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y

descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

ARTICULO 18. RESULTADO DE LAS INSPECCIONES.

En los casos en los que el resultado del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), sea **favorable** y el contenido del mismo incluya lo requerido en esta Ordenanza, se dará por terminado el expediente.

En los casos en los que el resultado del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), sea **desfavorable**, se deberán solicitar las obras descritas en el informe en el plazo máximo de dos meses y conforme a los requisitos que establezca el Área de Arquitectura y Urbanismo en función del tipo de obras solicitadas, no podrá otorgarse licencia de obras de ningún tipo que no recoja al menos todas las obras señaladas en el informe. Una vez terminadas las mismas, se deberá acreditar por parte de la propiedad la finalización de las obras, mediante escrito de finalización en caso de obras menores o mediante documento final de obras en caso de obras donde sea necesaria la intervención de un técnico. Posteriormente se deberá presentar un nuevo Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) con el resultado favorable.

En los casos que, a juicio del técnico redactor del informe, sea necesario adoptar medidas inmediatas de seguridad, dado que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la construcción o edificación, colindantes o quienes transiten por sus inmediaciones, la propiedad está obligada, bajo la dirección técnica competente o bajo las indicaciones del redactor del informe de inspección, a todas aquellas medidas precisas y necesarias para eliminar de forma precautoria y preventiva una situación de riesgo inminente. Este inicio de medidas cautelares, se deberá poner en conocimiento de esta Administración a la mayor brevedad posible.

Con la citada comunicación, se entenderá autorizada la inmediata ejecución de las medidas cautelares, no obstante si se comprueba por el Área de Arquitectura y Urbanismo que no se ajustan a las contenidas en el informe comunicado, podrán suspenderse, dando lugar a la incoación del correspondiente expediente de Protección de la Legalidad Urbanística.

TITULO IV: DISCIPLINA.

ARTICULO 19. INFRACCIONES Y SANCIONES.

Son infracciones las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ordenanza.

Las infracciones urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador.

ARTICULO 20. PERSONAS RESPONSABLES.

Serán 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).

ARTICULO 21. CLASIFICACION DE LAS INFRACCIONES.

Las infracciones de esta Ordenanza se clasifican en: leves, graves y muy graves.

Se consideran infracciones leves:

a) El incumplimiento de la obligación, de presentación del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) en los términos y plazos establecidos en el 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 (IEE).
b) Por el incumplimiento en el plazo otorgado por la Administración para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE).

Se consideran infracciones muy graves:

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

ARTICULO 22. SANCIONES.

Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas, son las multas establecidas para cada clase de infracción prevista en esta Ordenanza con el siguiente importe:

- Las infracciones leves se sancionarán con multas desde 600 euros hasta 2.999 euros.
- Las infracciones graves se sancionarán con multas desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.
- Las infracciones muy graves se sancionarán con multas desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.

ARTICULO 23. EXPEDIENTE SANCIONADOR.

El procedimiento sancionador por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación se llevara a cabo con sujeción a las normas contenidas en el Real Decreto 1398/1993, de 4 agosto, Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora y por el Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza.

La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador habrá de ser motivada y deberá resolver todas las cuestiones planteadas en el expediente.

El Ayuntamiento, podrá inscribir en el Registro de la Propiedad, anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística, por incumplimiento del deber de conservación.

ARTICULO 24. COMPATIBLIDAD DE LAS SANCIONES.

Las multas por la comisión de infracciones urbanísticas establecidas en esta Ordenanza, se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en la Ley.

Las sanciones de esta Ordenanza no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes.

ARTICULO 25. CARÁCTER INDEPENDIENTE DE LAS MULTAS.

Las multas que se impongan a los distintos responsables de una misma infracción tienen entre sí carácter independiente.

ARTICULO 26. MEDIDAS SANCIONADORAS ACCESORIAS.

La comisión de las infracciones graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

- Inhabilitación para ser beneficiario de las subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a esta Ordenanza, precisen de licencias, aprobaciones o autorizaciones.

Las sanciones accesorias a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un periodo máximo de dos años para las infracciones graves y de cuatro años para las infracciones muy graves.

ARTICULO 27. REPERCUSIÓN DE LOS COSTES.

Los gastos que se deriven de las actuaciones realizadas por la Administración Municipal para garantizar el deber de conservación o la obligación del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), serán repercutidos al titular del inmueble.

Los elementos retirados subsidiariamente por la Administración Municipal, serán trasladados a los Almacenes Municipales, en los que permanecerán por espacio de un mes a disposición de sus titulares, que, con carácter previo a su recogida, deberán hacer efectivo el importe del coste de la ejecución subsidiaria y la posible sanción.

De no procederse por sus titulares a dicha recogida en el plazo dispuesto, tendrán la consideración de residuos urbanos y quedarán a disposición de la Administración Municipal.

DISPOSICIONES.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

Los modelos de Ficha Técnica de la Edificación (Anexo I) y de Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) (Anexo III) podrán ser completados y adaptados 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.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

Los plazos máximos de presentación del primer Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) establecidos en el artículo 2 podrán ser ampliados, mediante el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar la presente Ordenanza.

ENTRADA EN VIGOR.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación del texto íntegro de la misma en el «Boletín Oficial de la Provincia», siempre que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

anexo I

Impreso de ficha técnica de la Edificación

b e n a l M a d e n a

FICHA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN

EDIFICIO			
Dirección:		C.P.	
Referencia/s Catastral/es:		Año construcción:	
Titular :		N.I.F.	

CARACTERÍSTICAS				
Cuerpos y unidades constructivos	Caso A ☐	Caso B ☐	Caso C ☐	Caso D ☐
	Nº cuerpos constructivos o edificios		Nº unidades constructivas	
Usos y ocupación	Uso principal			Ocupada
	Otros usos:			
Tipología, superficies y altura	Exento ☐	Medianero ☐	Otros:	
	Sup. Construida		Nº Plantas s/r	Nº Plantas b/r

DATOS URBANÍSTICOS			
Clasificación del suelo:			
Figura del planeamiento:		Zonificación:	
Incluido en Unidad de ejecución	Indicar UE	Sistema de Actuación:	
Afectado por expropiación/Alineación:		Fuera de Ordenación o asimilado:	
Protección municipal	Integral ☐	Arquitectónica ☐	De conjunto ☐
	Figura/catálogo que lo protege:		
Protección Autonómica	Catalogación genérica ☐	Catalogación especial ☐	BIC declarado ☐	BIC incoado ☐

En Benalmádena, a de

FIRMA/S
El/los Técnico/s redactor/es:

IEE Nº	XXXXXXX

anexo II

Impreso de declaración responsable

b e n a l M a d e n a

DECLARACIÓN RESPONSABLE

EDIFICIO			
Dirección:		C.P.	
Referencia/s Catastral/es:		Año construcción:	
Titular :		N.I.F.	

TÉCNICO/S REDACTOR/ES			
Apellidos y nombre:			N.I.F.:
Titulación:		Colegio:	
Nº Colegiado:	Sociedad profesional (en su caso):		
Apellidos y nombre:			N.I.F.:
Titulación:		Colegio:	
Nº Colegiado:	Sociedad profesional (en su caso):		
Apellidos y nombre:			N.I.F.:
Titulación:		Colegio:	
Nº Colegiado:	Sociedad profesional (en su caso):		

DECLARACIÓN

El/los Técnico/s abajo firmante/s, mayor/es de edad, cuyos datos aparecen en el cuadro anterior, actuando en nombre propio, DECLARA/N, bajo su responsabilidad:

1. Que, en la fecha de elaboración y firma del informe de Evaluación del Edificio (IEE) del edificio cuyos datos aparecen en el encabezado: tiene/n la titulación antes indicada; que para dicho trabajo profesional tiene/n suscrita póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos previstos por las disposiciones legales vigentes; y que se encuentra/n colegiado/s, no encontrándose inhabilitado/s para el ejercicio de la profesión.
2. Que el IEE se ha redactado cumpliendo con las determinaciones establecidas en la normativa legal de aplicación.
3. Asimismo manifiesta/n que se encuentra/n en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, en cualquier momento, a requerimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, y se compromete/n a comunicar cualquier modificación que se produzca en los datos declarados, cuya inexactitud o falsedad determinará la resolución declarativa de tales circunstancias, con las consecuencias previstas en el art. 71 bis de la Ley 30/1992, del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que, en su caso, hubiere lugar.

En Benalmádena, a de

FIRMA/S

El/los Técnico/s redactor/es:

IEE Nº	XXXXXXX

anexo III

Impreso de informe de evaluación de edificios

b e n a l M a d e n a

IEE Nº	

INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

1.- DATOS GENERALES:

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre del edificio:			
Referencia/s Catastral/es:			
Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia Catastral, también otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro de una misma parcela catastral, etc.			
Dirección:		C.P.	
Uso principal:		Otros usos:	

☐ Exento ☐ Medianero o parte de bloque (bloque, portal...)
☐ Otros especificar):

¿comparte elementos comunes con otros edificios? ☐ No ☐ Si (especificar):

DATOS DE LA PROPIEDAD

☐ Comunidad de propietarios ☐ Propietario único ☐ Varios propietarios

Otros (especificar):

Apellidos:				Nombre:	
NIF/CIF:		Tfno.		E-mail:	
Dirección:				C.P.	
Representante:				N.I.F.:	
En calidad de:		Tfno.		E-mail:	
Dirección para notificaciones:				C.P.	

DATOS URBANÍSTICOS

Planeamiento en vigor:	Clasificación:
Ordenanza:	Nivel de protección:
Elementos protegidos:	

TÉCNICO AUTOR DEL INFORME

Apellidos:		Nombre:	
Titulación:		Colegio:	
Nº Colegiado:		N.I.F.:	
Dirección:		C.P.	

Fax:		Tlfno.		E-mail:	
Fecha/s de la/s visita/s:					

RESULTADO DEL INFORME:

☐ FAVORABLE, no siendo necesarias obras de reparación, ajustes en accesos, y se aporta documentación de eficiencia energética.

☐ DESFAVORABLE, siendo necesario subsanar las deficiencias detectadas en:

- ☐ Estado general de la estructura y cimentación.
- ☐ Estado general de fachadas interiores, exteriores y medianeras.
- ☐ Estado general de cubiertas y azoteas.
- ☐ Estado general de las instalaciones de fontanería, saneamiento y electricidad.
- ☐ Reformas referentes a accesibilidad, necesidad de ajustes razonables.
- ☐ Otras no incluidas en los apartados anteriores, falta de documentación.

☐ Ha sido necesario ejecutar de forma inmediata medidas de seguridad.

☐ Existen deficiencias que afectan a la seguridad, estabilidad o consolidación estructurales.

☐ Las deficiencias sólo afectan a la estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo

En Benalmádena, a de .

EL TÉCNICO REDACTOR	PROPIEDAD O REPRESENTANTE	REGISTRO
Fdo.:	Fdo.:	

IEE Nº	XXXXXXX

INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

2.- INSPECCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO:

a) DATOS TÉCNICOS DEL EDIFICIO:

Sup. parcela (m2):	Sup. construida (m2):	Altura sobre rasante:

Uso característico o principal del edificio
☐ Residencial público ☐ Residencial privado ☐ Administrativo
☐ Docente ☐ Comercial ☐ Industrial
☐ Sanitario ☐ Otro (secundario):

Nº Plantas sobre rasante			Nº plantas bajo rasante		
Uso principal	usos secundarios	Total	Uso principal	usos secundarios	Total
	Nº vvdas	Nº locales	Nº plazas ap.	Nº trasteros	Total
Sup. media					
Año construcción: (1)			Referencia		

(1) (se tendrá en cuenta el año de construcción que aparezca en la ficha catastral, si se toma otra referencia, indicarla)

☐ Exento ☐ Medianero o parte de bloque (bloque, portal...)
☐ Otros especificar):

¿comparte elementos comunes con otros edificios? ☐ No ☐ Si (especificar):

Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales:

Un solo núcleo de escaleras	Dos o más núcleos de comunicación vertical:
☐ Sin ascensor	Nº total de escaleras:
☐ Con 1 ascensor	Nº total de ascensores:
☐ Con 2 o más ascensores	Nº vvdas con acceso de más de 1 núcleo:

Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor:

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA(2)

Documento nº 1	
Fecha:	Alcance:

Observaciones:

Documento nº 2	
Fecha:	Alcance:

Observaciones:

Documento nº 3	
Fecha:	Alcance:

Observaciones:

Documento nº 4	
Fecha:	Alcance:
Observaciones:	

(2) Licencia Obra, Licencia Actividad, licencia 1ª oc. …

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 10 x 15 cm o resolución mínima 300 ppp.

b) EVALUACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO:

DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN			
Fecha/s de la/s visita/s:			
Nº Vvdas.		Nº locales u otros	
Impedimentos a la hora de realizar la visita. (3)			
Medios empleados durante la inspección (3)			
Pruebas o catas realizadas (3)			
Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita (3)			
Observaciones:			

(3) 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.

HISTORICO DE INSPECCIONES PREVIAS	
Técnico	
Fecha:	Resultado:
Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección.	
Observaciones:	

Desperfectos y deficiencias estructurales
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 apartando 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:

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 cimentación como desfavorable y apartando 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:

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 la cimentación como desfavorable y apartando 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) ☐ Favorable ☐ Desfavorable

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

Plazo de inicio de las obras: Plazo de finalización de las obras:

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 la cimentación como desfavorable y apartando 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) ☐ Favorable ☐ Desfavorable

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

Plazo de inicio de las obras:	Plazo de finalización de las obras:

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 la cimentación como desfavorable y apartando 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:
EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE (4)
Descripción del peligro inminente:
Indicar medidas a adoptar:
Fecha límite de actuación:

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

Costes estimados de los trabajos necesarios para realizar las reparaciones anteriormente descritas:		
Cimentación:	Descripción:	Coste:
Estructura:	Descripción:	Coste:
Fachadas y medianeras	Descripción:	Coste:
Cubiertas y azoteas	Descripción:	Coste:
Instalaciones	Descripción:	Coste:

En Benalmádena, a de .

El Técnico redactor

IEE Nº	XXXXXXX

INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

3.- ACCESIBILIDAD UNIVERSAL:

3.1.- CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (S/ CTE-DB-SUA 9) Residencial

Accesibilidad en el exterior:

EDIFICIOS	El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo • Con vía pública No Si • Con zonas comunes exteriores No Si
UNIFAMILIARES	La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privada de cada vivienda • Con vía pública No Si • Con zonas comunes exteriores No Si

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

Accesibilidad entre plantas:

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 ☐ Si

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 ☐ Si

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:

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 ☐ Si
- Los elementos asociados a las viviendas (5) ☐ No ☐ Si
- Las zonas comunitarias ☐ No ☐ Si

Observaciones:

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

Accesibilidad entre plantas:

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

- Entre sí ☐ No ☐ Si
- Con las viviendas situadas en las mismas plantas ☐ No ☐ Si
- Con las zonas de uso comunitario situado en las mismas plantas ☐ No ☐ Si

Observaciones:

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

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 ☐ Si

Observaciones:

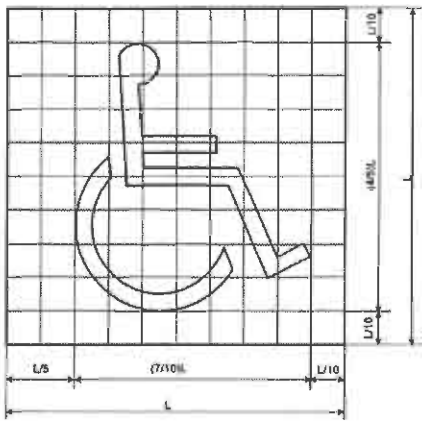
DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (S/ CTE-DB-SUA 9)

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:

El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible. ☐ No ☐ Si
Observaciones:
Piscinas:
En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:
La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil ☐ No ☐ Si
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 al SI 3, indicar:
Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos. ☐ No ☐ Si
Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los instalados. ☐ No ☐ Si
Observaciones:
Mecanismos accesibles:
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 ☐ Si

Observaciones:
DOTACIONES Y CARACTERÍSTICAS DE L 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:
Los elementos accesibles, están señalizados mediante el "SIA" • Los ASCENSORES ACCESIBLES ☐ No ☐ Si • Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente ☐ No ☐ Si
En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:
Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional ☐ No ☐ Si
En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar:
Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional ☐ No ☐ Si
Observaciones:
GRÁFICO DEL "SIA"



3.2.- CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (S/ CTE-DB-SUA 9) Residencial público y otros usos	
Accesibilidad desde el exterior:	
El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo • Con vía pública ☐ No ☐ Si • Con zonas comunes exteriores ☐ No ☐ Si	
Observaciones:	
Accesibilidad entre plantas:	
El Edificio tiene más de dos plantas desde una ENTRADA PRINCIPAL ACCESIBLE hasta alguna planta que no sea de ocupación nula.	
☐ No ☐ Si; 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

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

☐ No
☐ Si; 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

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

☐ No
☐ Si; 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

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 presentan en las plantas accesibles

☐ No
☐ Si; 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 entre plantas:

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

- Entre sí ☐ No ☐ Si
- Con las zonas de uso público ☐ No ☐ Si
- Con los elementos accesibles ☐ No ☐ Si
- Con las zonas de uso privado exceptuando zonas de ocupación nula y recintos < 50 m2 ☐ No ☐ Si

Observaciones:

DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (S/ CTE-DB-SUA 9)

Alojamientos accesibles en establecimientos:

Para edificios de uso residencial público, indicar:
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 ☐ Si • Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamientos disponibles mínimo ☐ No ☐ Si • Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamientos disponibles mínimo ☐ No ☐ Si • Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamientos disponibles mínimo ☐ No ☐ Si • Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamientos disponibles como mínimo ☐ No ☐ Si • A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción ☐ No ☐ Si
Observaciones:

Plazas de aparcamiento accesibles:
Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m2 construidos indicar:
El Aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE. ☐ No ☐ Si
Uso comercial, Uso de pública concurrencia o Uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 m2 construidos indicar:
El Aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción ☐ No ☐ Si
Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m2 construidos indicar:
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 ☐ Si ☐ • A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción ☐ No ☐ Si
En todo caso indicar:
El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS ☐ N☐ Si
Observaciones:
Plazas reservadas:
Si el establecimiento o edificio tiene espacios con asientos fijos para el público (auditorios, cines, salones de actos, teatros, etc.), indicar:

El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS ☐ No ☐ Si
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 ☐ Si
Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, indicar:
La ZONA DE ESPERA del edificio o establecimiento, dispone por cada 100 asientos o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS ☐ No ☐ Si
Observaciones:
Piscinas:
En piscinas abiertas al público de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles, indicar:
La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil ☐ No ☐ Si
Observaciones:
Servicios higiénicos accesibles:
En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies útiles asumen más de 100 m2 y cuyas ocupaciones asumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3 y/0 los de uso público en todo caso, indicar:
Dispone de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos ☐ No ☐ Si
Dispone de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados ☐ No ☐ Si

Observaciones:
Mobiliario fijo en zonas de atención al público:
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 ☐ Si
Observaciones:
Mecanismos accesibles:
Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES(6) en cualquier zona del edificio, excepto en las zonas de ocupación nula ☐ No ☐ Si
Observaciones:

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

DOTACIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9) Residencial público y otros usos
Dotación de información y caracterización de la señalización
En zonas de uso privado, indicar (sólo para los elementos existentes):
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 ☐ Si • Todos los ITINERARIOS ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos ☐ No ☐ Si • Los ASCENSORES ACCESIBLES ☐ No ☐ Si • Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES ☐ No ☐ Si • Las PLAZAS RESERVADAS ☐ No ☐ Si
En zonas de uso privado, indicar (sólo para los elementos existentes):

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 ☐ Si
- Todos los ITINERARIOS ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos ☐ No ☐ Si
- Los ASCENSORES ACCESIBLES ☐ No ☐ Si
- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES ☐ No ☐ Si
- Las PLAZAS RESERVADAS ☐ No ☐ Si
- Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES ☐ No ☐ Si
- Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES ☐ No ☐ Si

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 la derecha de la puerta, en el sentido de entrada

☐ No ☐ Si

Observaciones:

En todo caso indicar:

El edificio tiene ASCENSORES ACCESIBLES

☐ No ☐ Si, 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 ☐ Si
- Del NÚMERO DE PLANTA en la jamba derecha, en sentido de salida de la cabina ☐ No ☐ Si

El edificio tiene ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNÉTICO

☐ No ☐ Si, en este caso indicar:

- Están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS ☐ No ☐ Si

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

☐ No ☐ Si, en este caso indicar si dichas Bandas:

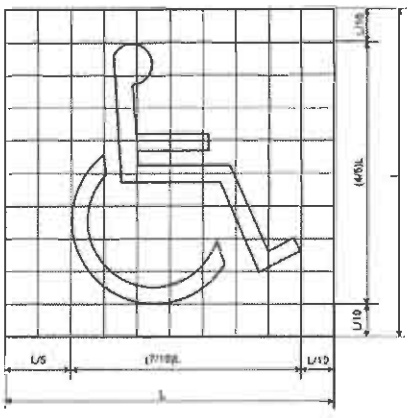
- Son de color contrastado con el pavimento ☐No ☐Si
- Tienen un relieve de altura 3±1 mm, en caso de encontrarse en el interior del edificio ☐No ☐Si
- Tienen un relieve de altura 5±1 mm, en caso de encontrarse en el exterior del edificio ☐No ☐Si
- En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera. ☐No ☐Si
- Para señalizar 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 ☐Si

El SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDAD PAR LA MOVILIDAD (SIA) empleado en la señalización de edificio tiene las características y dimensiones que establece la Norma UNE 41501:202, según gráfico adjunto.

☐ No ☐ Si

Observaciones:

GRÁFICO DEL "SIA"



3.3.- 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	USO RESIDENCIA PÚBLICO Y OTROS USOS
1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO	**1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO**
☐ ACCESIBILIDAD EXTERIOR	☐ ACCESIBILIDAD EXTERIOR
☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO	☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO	☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO
2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES	**2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES**
☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLE	☐ EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
☐ EN PISCINAS	☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES	☐ EN PLAZAS RESERVADAS
☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES	☐ EN PISCINAS
3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLE	☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO	☐ EN MOBILIARIO FIJO
	☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES
	3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
	☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

3.4.- AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD(7)

En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad.

Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.

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:

Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:

Observaciones:
Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble
Observaciones:
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 4. Descripción:	Medida 4. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €

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).

- Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes es de:
- Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda:
- Según datos facilitados por el representante de la propiedad. ¿existen unidades familiares a las 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:

Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad
El técnico competente abajo firmante valora que: ☐ EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES(7) en materia de accesibilidad. ☐ EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES(8) en materia de accesibilidad, ☐total ☐parcialmente

Si es susceptible de ajustes razonables:	
Descripción:	Coste estimado: _____ €

(7) 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 ".

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

En Benalmádena, a de .

EL TÉCNICO REDACTOR
Fdo.:

IEE Nº	XXXXXXX

INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

4.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA:

Se adjuntará el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios así como el registro en la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de la Junta de Andalucía.