



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL INFORME DE EVALUACION DE
EDIFICIOS DEL MUNICIPIO DE TERUEL**



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

EXPOSICION DE MOTIVOS

El fomento de la conservación de la edificación, se ha convertido en una de las preocupaciones de la sociedad actual. Así, siguiendo el marco legal de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA), modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo y el texto Refundido de la Ley de Suelo (LS), aprobado por Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, se ha considerado oportuno en una primera fase, elaborar una Ordenanza que recogiese el contenido del deber de conservación de los edificios con una determinada antigüedad, mediante la inspección periódica del estado de los inmuebles en determinados aspectos.

La Ley 8/2013, de 26 de Junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas establece el Informe de Evaluación de Edificios como una vía para acreditar el estado en que se encuentra el parque inmobiliario en relación con el estado de conservación del edificio, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad y el grado de eficiencia energética.

Sin duda, el fomento a la conservación se instituye como uno de los factores que mayormente pueden ayudar a evitar la despoblación o deterioro de los barrios actualmente consolidados, provocando con ello el nacimiento en el ámbito del casco urbano de la ciudad de espacios degradados, tanto urbanística como socialmente.

Constituye, pues, el objeto de la presente Ordenanza la regulación con carácter general para el municipio de Teruel de la Inspección de Evaluación Periódica de la Edificación.

En aras de conseguir un buen funcionamiento y cumplimiento de este régimen de inspección de edificación, resulta esencial la colaboración y participación directa de los distintos agentes sociales, y en particular los colegios profesionales, ya que ellos, a través de sus técnicos y previa petición del propietario del edificio, van a ser quienes lleven a la práctica la inspección de la edificación y el control del estado de las mismas. La capacitación de estos técnicos va a permitir el que este cometido se convierta en real y eficaz a la vez y no en una mera declaración de intención. El informe emitido va a permitir el conocimiento del estado de la edificación de forma puntual y la corrección de cuantas deficiencias afecten al deber de conservación, subsanándose éstas de forma periódica y continuada y evitando con ello, en un momento determinado, la situación ruinosa de la edificación. Además se incorporan en este informe las condiciones de accesibilidad y el establecimiento de posibles ajustes en este sentido si el edificio es susceptible para ellos. Del mismo modo se incluye la certificación de la eficiencia energética del edificio con los procedimientos establecidos por la normativa vigente.

Otro de los aspectos esenciales es el nacimiento de un Registro de Edificaciones, que va a permitir a la Administración y al particular, dado el carácter público del mismo, conocer el estado de la edificación en la ciudad, posibilitando futuras actuaciones urbanísticas, con mayor conocimiento de la situación real urbanística de los edificios.

La incidencia que esta normativa va a provocar en el ciudadano propietario de un inmueble es importante y por ello se considera esencial el elevar a un conocimiento exacto de su



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

contenido y objeto al interesado destinatario. Para ello es preciso la puesta en marcha de campañas de información que permitan conocer el alcance de esta inspección de evaluación de edificios, y que la misma se instituye como una medida de fomento a la conservación de la edificación, más que como una acción de policía de la Administración Pública frente al ciudadano.

Con la introducción de la obligación de obtener el certificado y su informe anexo con resultado favorable de inspección técnica de construcciones, se persigue transmitir, con la colaboración de los técnicos competentes, una cultura a los ciudadanos favorable a realizar controles técnicos periódicos en la edificación, al objeto de conocer las patologías de la misma, en el convencimiento de que de ello se derivarán actuaciones inmediatas para evitar que su demora incremente el coste de reparación, lo que redundará 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 las edificaciones en toda la ciudad. Este mayor conocimiento plasmado en un registro (Registro de Edificios con Informe de Evaluación), va a contribuir decididamente a dotar de 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 ámbito del Conjunto Histórico, tratando así de remediar en la medida de sus posibilidades la falta de atención precisa a este sector del mercado inmobiliario en la legislación protectora de consumidores y usuarios excesivamente volcada hacia la vivienda de nueva planta, y a fomentar la calidad y mejor control de las edificaciones, todo ello unido a las demás medidas de control que se establecen en la presente ordenanza y el reflejo de la vida del edificio en el denominado "Libro del Edificio".

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza

Es objeto de esta Ordenanza regular en el municipio de Teruel el informe de evaluación periódico de los edificios, en el marco de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, el texto refundido de la Ley del Suelo aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio y la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como, en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, determinando, en su caso, las deficiencias en el estado de conservación que deben ser subsanadas o la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Se asegura de esta forma el buen estado, la conservación y la regeneración del parque inmobiliario del municipio de Teruel de acuerdo a lo establecido en el artículo 257.3 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y el Título I de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 2. Participación ciudadana

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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.

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.

3. Igualmente se podrá solicitar la colaboración 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 mismos o los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, sean éstos personas físicas o jurídicas así como las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados, todo ello en los términos de la legislación básica del Estado.

En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario, la obligación se cumple a través de la comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, en los términos de la legislación básica del Estado.

Los propietarios y ocupantes deben facilitar el acceso a los diferentes recintos del inmueble en el momento de la inspección.

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 a 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.



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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 cinco años contados 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,

2. En el caso 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, 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.

3. 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, independientemente de la edad del edificio.

En el caso de que el Informe de Evaluación se realice como consecuencia de requerimiento por parte del Ayuntamiento, el plazo para su realización será el fijado de forma expresa en dicho requerimiento

4. Una vez realizado el primer Informe de Evaluación del Edificio, con arreglo a cualquiera de los apartados anteriores, este se deberá de renovar en el plazo de 10 años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior informe. En su caso la renovación se realizará al solicitarlo el Ayuntamiento mediante requerimiento debidamente motivado, cuando los Servicios Técnicos Municipales detecten deficiencias en el estado general del edificio, con independencia de la fecha en que se hubiera emitido el anterior Informe de Evaluación del Edificio.

5. En ningún caso el propietario de edificaciones, por el hecho de efectuar el Informe de Evaluación quedará exonerado del deber de conservación previsto en los art. 251 y siguientes de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y del texto Refundido de la Ley del Suelo.

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 cumpla con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio de 2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los integrantes de los correspondientes servicios técnicos de



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

la Administración que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

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. El Ayuntamiento elaborará un Registro de los Edificios que hayan realizado el Informe de Evaluación y o hayan presentado de acuerdo a la presente Ordenanza.

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 a que hace referencia la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

3. Este Registro de Edificios 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) Datos del edificio y referencia catastral
- b) Emplazamiento, características, nivel de protección del edificio y pertenencia, en su caso, al centro histórico o a cascos históricos así como su situación urbanística
- c) Fecha de construcción o, en su defecto, año aproximado.
- d) Fecha de terminación total de una intervención que haya alterado la configuración arquitectónica del edificio, alcance de la intervención, técnicos intervinientes y empresa constructora
- e) 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.
- f) 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



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

normativa exigida legalmente. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común y Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, o norma que la sustituya.

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. 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.

Artículo 9. Contenido de los Informes de Evaluación

1. Los Informes de Evaluación que se emitan a resultas de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las condiciones del edificio establecidas en el artículo 8



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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) Descripción y efectividad, en su caso, de las medidas adoptadas, trabajos y obras para cumplimentar las recomendaciones de anteriores informes
- d) Relación y descripción de actuaciones a realizar en el edificio para conseguir las condiciones establecidas en el artículo 8 de la presente Ordenanza
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Ficha catastral del inmueble objeto del informe

2. Debe efectuarse una inspección técnica para cada construcción. No obstante, cuando en una misma construcción coexistan varias comunidades de propietarios o en su caso agrupaciones de las mismas, se admitirá como objeto de la inspección la parte correspondiente a cada comunidad o agrupación de comunidades de propietarios; en éste caso, en el apartado de identificación del edificio deberá aparecer con claridad esta circunstancia.

Lo previsto en el párrafo anterior se establece sin perjuicio de la necesidad de elaborar el correspondiente informe que abarque la totalidad de elementos, instalaciones y servicios comunes de dicha comunidad o agrupación de comunidades de propietarios.



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

Artículo 10. Resultado del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. La evaluación del estado de conservación del edificio, realizado por los técnicos competentes indicados en el artículo 5, se manifestará 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, consideración de urgentes o no y plazo recomendado para su ejecución
- 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.

4. En caso de inmuebles en que el informe de evaluación del edificio haya resultado desfavorable, solo se concederán licencias municipales si se incluyen en la petición las actuaciones que se incluyen en dicho informe y que su ejecución determine que el informe pase a ser favorable.

Artículo 11. Forma y plazo de presentación del Informe de Evaluación

1. El Informe de Evaluación se cumplimentará según los modelos oficiales de informe aprobados en esta Ordenanza y recogidos en el Anexo 2.

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 cinco años a contar desde aquél 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.



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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, se podrá iniciar el correspondiente expediente de orden de ejecución o declaración de ruina para garantizar dicho deber de conservación.

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 requerimientos se estimen convenientes para completar, explicar y/o justificar el contenido de los documentos presentados.

9. Si el edificio fuera susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, éstos deberán realizarse dentro del plazo establecido por la normativa vigente, debiendo comunicar al Ayuntamiento su realización.

Artículo 12. Efectos de los Informes de Evaluación en función de su resultado

El Ayuntamiento, tras la anotación en el Registro de Edificios, podrá realizar las siguientes actuaciones:

- a) Si el Informe de Evaluación resulta favorable en cuanto al estado de conservación, se entenderá la obligación de realizar el próximo Informe en un plazo de diez años.
- b) Informe de Evaluación desfavorable.

En este caso, a la vista del informe desfavorable, el Ayuntamiento podrá dictar orden de ejecución a la propiedad para que en el plazo de tres meses proceda a ejecutar las obras para subsanar las deficiencias detectadas en la parte de conservación del Informe de Evaluación realizado, sin perjuicio que, atendiendo a circunstancias concretas, por los Servicios Técnicos Municipales consideren que deba establecerse un plazo menor, 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



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

subsananación 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.

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. Así mismo, 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.
2. Ante dicho incumplimiento, la Administración Municipal podrá incoar 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. De la realización subsidiaria del Informe de Evaluación

Ante el incumplimiento del obligado del plazo de 3 meses para 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 estatal aplicable.



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

Artículo 15. Régimen sancionador por incumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación

El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el informe de evaluación regulado en esta Ordenanza tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe

La falta de presentación del Informe de Evaluación, o en su caso la falta de respuesta a los posibles requerimientos municipales debido a inspecciones, dará lugar a que el órgano competente ordene su práctica inmediata, otorgando un plazo de dos meses para su realización, con apercibimiento al obligado de la realización del Informe de Evaluación de forma subsidiaria a su costa.

Artículo 16. Infracciones

1. Constituyen infracciones administrativas en materia de Informe de Evaluación las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas en esta Ordenanza, sin perjuicio de otras responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2. Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves.

3. Constituyen infracciones muy graves:

- a) Falsear la información en la expedición o registro de Informes de Evaluación de Edificios.
- b) Actuar como técnico capacitado de acuerdo al artículo 5 sin reunir los requisitos legalmente exigidos para serlo.
- c) Actuar como entidad de inspección sin contar con la debida habilitación otorgada por el órgano competente.
- d) Igualmente, serán infracciones muy graves las infracciones graves previstas en el apartado 4, cuando durante los tres años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

4. Constituyen infracciones graves:

- a) Realizar el informe de evaluación del edificio sin tener en cuenta las normas en vigor en materia de certificación energética y normas técnicas aplicables a la edificación.
- b) Incumplir la obligación de realizar y presentar el informe de evaluación del edificio ante el registro del Ayuntamiento en los plazos previstos en esta Ordenanza.
- c) Hacer uso de un informe de evaluación del edificio cuando se ha realizado



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

otro en fecha posterior.

- d) Igualmente, serán infracciones graves las infracciones leves previstas en el apartado 5, cuando durante el año anterior a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

5. Constituyen infracciones leves:

- a) La expedición de informes de evaluación que no incluyan la información mínima exigida, tras incumplir los diversos requerimientos para su subsanación.
- b) Incumplir las obligaciones de renovación o actualización de informes de evaluación.
- c) No incorporar el informe de evaluación del edificio en el Libro del edificio.
- d) Cualesquiera acciones u omisiones que vulneren lo establecido en materia de informe de evaluación cuando no estén tipificadas como infracciones graves o muy graves.

6. Serán sujetos responsables de las infracciones tipificadas en esta disposición, las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que las cometan, aún a título de simple inobservancia.

7. La instrucción y resolución de los expedientes sancionadores que se incoen corresponderá al órgano competente del Ayuntamiento de Teruel.

Artículo 17. Régimen sancionador

Las infracciones tipificadas en el artículo anterior serán sancionadas de la forma siguiente:

- a) Las infracciones leves con multas de hasta 750,00 €
- b) Las infracciones graves con multas de 751,00 € a 1.500,00 €
- c) Las infracciones muy graves con multas de 1.501,00 € a 3.000,00 €

Disposición adicional primera. Creación del Registro de Edificios

El Ayuntamiento de Teruel, dentro del plazo de 12 meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, creará un registro informatizado de edificios conforme a lo previsto en el artículo 7 de la misma y regulará su organización y funcionamiento.

Disposición adicional segunda. Modificación del modelo de Informe de Evaluación de los Edificios

El modelo de Informe de Evaluación de los Edificios contenido en el Anexo 2 podrá ser completado y adaptado a la nueva normativa que pueda entrar en vigor con posterioridad a la



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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 transitoria primera. Calendario de realización de los Informes de Evaluación

Se establece el siguiente calendario para la realización de los Informes de Evaluación del parque edificado del municipio de Teruel

Edificios anteriores a 1945: Antes del 1 de julio del AÑO 2016

Edificios anteriores a 1955: Antes del 1 de julio del AÑO 2017

Edificios anteriores a 1965: Antes del 1 de julio del AÑO 2018

A partir del día 1 del mes de julio del año 2018 se aplicará al resto de edificios el régimen indicado en el art. 4 de esta Ordenanza.

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.

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



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

de cambios tecnológicos, de comportamiento y/o económicos.

Intervención que altera la configuración arquitectónica del edificio: entendiéndose 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.

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.

ANEXO 2. Modelo de informe de Evaluación de los Edificios.



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO			
Tipo de vía:		Vía:	
Nº:	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 ☐ Si, indicar cuales	

(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:	
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:	E-Mail:	
Representante:		En condición de:	
NIF/CIF:		Dirección:	
C.P.:	Población:	Provincia:	
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:	E-Mail:	

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

D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME			
Técnico:		NIF/CIF:	
Titulación:			
Colegio Oficial:		Nº Colegiado:	
Dirección:			
C.P.:	Población:	Provincia:	
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:	E-Mail:	

E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO			
Superficie parcela (m2):		Superficie construida (m2):	
Altura sobre rasante (m):			
Uso característico/principal del edificio:		☐ Residencial público ☐ Docente ☐ Sanitario	
		☐ Residencial privado ☐ Comercial ☐ Otro:	
		☐ Administrativo ☐ Industrial	
Nº total de plantas sobre rasante:		Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios:		Uso(s) secundario(s):	
Nº total de plantas bajo rasante:		Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios:		Uso(s) secundario(s):	
Nº total de viviendas:		Superficie media (m2):	
Nº total de locales:		Superficie media (m2):	



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

Nº total de plazas de aparcamientos:	Superficie media (m ²):
Nº 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:	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 total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo:
	Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor:
Nº medio de viviendas por planta:	Nº 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 Nº1:	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	
Nombre del documento Nº2:	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	
Nombre del documento Nº3:	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	
Nombre del documento Nº4:	
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 bloque	☐ Muro pantalla
	☐ Muro de fábrica ladrillo	☐ Muro hormigón armado	☐ Se desconoce/ Otro:
Cimentación superficial	☐ Zapatas, zanjás, pozos mampostería	☐ Zapatas o zanjás hormigón	☐ Losa
			☐ Se desconoce/ Otro:
Cimentación profunda	☐ Pilotes	☐ Pantallas	☐ Se desconoce/ Otro:
Observaciones:			



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	Muros de carga: ☐ De piedra ☐ De fabrica de ladrillo ☐ De hormigón ☐ De bloque cerámico ☐ De adobe ☐ De bloque hormigón armado ☐ De tapial ☐ Con entramado de madera		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/Sándwich	☐ Se desconoce/ Otro:
Observaciones:				

(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 ☐ Fábrica bloque hormigón ☐ Sillería ☐ Panel prefabr. hormigón ☐ Fábrica ladrillo ☐ Panel Metálico/Sándwich ☐ Fábrica bloque cerámico ☐ Otros:	☐ Enfoscado y pintado ☐ Chapado piedra ☐ Revoco ☐ Chapado metálico ☐ Mortero monocapa ☐ Aplacado cerámico ☐ Otros :	
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	Dispone de Cámara de Aire: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce Dispone de aislamiento térmico: ☐ Si ☐ 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): % sobre Sup. Cerram. Vertical Total:	☐ Mampostería ☐ Fábrica bloque hormigón ☐ Sillería ☐ Panel prefabr. hormigón ☐ Fábrica ladrillo ☐ Panel Metálico/Sándwich ☐ Fábrica bloque cerámico ☐ Otros:	☐ Enfoscado y pintado ☐ Chapado piedra ☐ Revoco ☐ Chapado metálico ☐ Mortero monocapa ☐ Aplacado cerámico ☐ Otros :	
	Dispone de Cámara de Aire: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce Dispone de aislamiento térmico: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce		
Carpintería y vidrio en huecos	Tipo de carpintería predominante: ☐ Madera ☐ Acero ☐ Aluminio ☐ PVC ☐ Otros:	Tipo de vidrio predominante: ☐ Simple ☐ Doble acristalamiento ☐ Triple acristalamiento ☐ Con capa bajo emisiva ☐ Con capa de control solar	



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

Azotea/Cubierta plana	☐ Transitable ☐ No transitable	Cubierta inclinada	☐ Teja árabe ☐ Teja plana u otra ☐ Teja cemento ☐ Pizarra	☐ Fibrocemento ☐ Asfáltica ☐ Chapa acero ☐ Chapa cobre/zinc
Superficie (m ²):	Dispone de aislamiento térmico: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce	Superficie (m ²):		
% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	Dispone de lámina impermeabilizante: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce	% sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	Dispone de aislamiento térmico: ☐ Si ☐ No ☐ Se desconoce	
Observaciones:				

(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: Combustible Calefacción Colectiva/Central: ☐ GLP ☐ Electricidad ☐ Gasóleo ☐ Leña/biomasa ☐ Gas Natural ☐ Otros	En caso contrario, indicar: % de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de Calefacción: % viviendas con Caldera(Gas canalizado): Indicando: ☐ Propano ☐ Gas Natural % viviendas con Caldera Gasóleo: % vivienda con Calefacción eléctrica: Indicando: ☐ Bomba de calor ☐ Radiadores % 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 ACS: % viviendas con Calentadores(Gas canalizado): Indicando: ☐ Propano ☐ Gas Natural % viviendas con Calentadores(Gas embotellado): Indicando: ☐ Propano ☐ Gas Natural % viviendas con Calentadores eléctricos: % 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



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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): Nº 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 ☐ Shunts ☐ Patinejos ☐ 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:		



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

PARTE I: ESTADO DE CONSERVACION

I.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCION
Fecha/s de visita:
Nº de viviendas inspeccionadas:
Nº de locales u otros uso 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. HISTORICO DE INSPECCIONES PREVIAS
Fecha de la última inspección:
Técnico:
Resultado:
Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección:
Observaciones:



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

I.3. VALORACION DEL ESTADO DE CONSERVACION DEL EDIFICIO

I.3.1 CIMENTACION

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 deficiencias
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:



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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 deficiencias
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:



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

I.3.3 FACHADAS Y MEDIANERAS

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 deficiencias
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:



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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 deficiencias
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:



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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 deficiencias
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:



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

I.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE ⁽⁸⁾

Descripción del peligro inminente:

Indicar mejoras 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. VALORACION FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACION 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

Firmado: El técnico competente



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

I.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	
Estructura de Cubierta	Otras deficiencias en la Estructura Horizontal	
	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	



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

	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 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	



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

Elementos Adosados 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	



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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:		



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

PARTE II: CONDICIONES BASICAS 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

☐ Si

- Con las zonas comunes exteriores(9)

☐ No

☐ Si

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

☐ Si

- Con las zonas comunes exteriores(9)

☐ No

☐ Si

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

☐ Si; 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:

☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9

Especificar dimensiones de la cabina:

☐ No

☐ Si

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

☐ No

☐ Si; 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):



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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 | ☐ Si |
| - Los elementos asociados a las viviendas ⁽¹⁰⁾ | ☐ No | ☐ Si |
| - Las zonas comunitarias | ☐ No | ☐ Si |

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 | ☐ Si |
| - Con las viviendas situadas en las mismas plantas | ☐ No | ☐ Si |
| - Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas | ☐ No | ☐ Si |

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 ☐ Si

OBSERVACIONES:



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

II.2 DOTACION 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

☐ Si

OBSERVACIONES:

PISCINAS

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

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

☐ No

☐ Si

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIENICOS

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

2.3. 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

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

☐ No

☐ Si

OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES

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

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

☐ Si

OBSERVACIONES:



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

II.3 DOTACION Y CARACTERISTICAS DE LA INFORMACION Y LA SEÑALIZACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES(Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACION DE INFORMACION Y CARACTERIZACION DE LA SEÑALIZACION

En caso de existir los siguientes elementos, indicar:

3.1. 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:

3.2. 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:

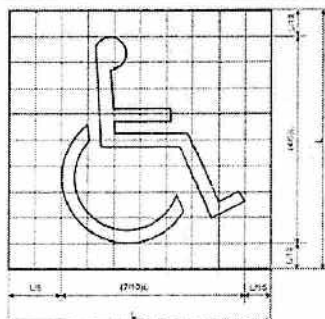
3.3. Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional

☐ No

☐ Si

OBSERVACIONES:

GRAFICO DEL "SIA"



Color:

Fondo: azul Pantone Reflex Blue

Simbólico: blanco



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

RESIDENCIAL PUBLICO 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 ☐ Si

- Con las zonas comunes exteriores(11) ☐ No ☐ Si

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

(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 ☐ 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

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 ☐ 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

4.4. 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 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

4.5. 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 ☐ 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

OBSERVACIONES:

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

4.6. 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 <50m2 ☐ No ☐ Si

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



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

II.5 DOTACION 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 | ☐ 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 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:

5.2. El aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE
☐ No ☐ Si

Uso comercial, Uso de pública concurrencia ó 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 ☐ Si

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 | ☐ 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:

5.5. El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS
☐ No ☐ 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:

5.6. El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS
☐ No ☐ Si

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 ☐ Si

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 ☐ Si



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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

☐ Si

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIENICOS 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/ó 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

☐ Si

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

☐ No

☐ Si

OBSERVACIONES:

MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCION AL PUBLICO

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

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

☐ Si

OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES

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

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

☐ Si

OBSERVACIONES:

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



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

II.6 DOTACION Y CARACTERISTICAS DE LA INFORMACION Y LA SEÑALIZACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACION DE INFORMACION Y CARACTERIZACION DE LA SEÑALIZACION

En zonas de uso privado, indicar (sólo 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 | ☐ Si |
| - Todos los ITINERARIO 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 público, indicar (sólo 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 | ☐ Si |
| - Los ASCENSORES ACCESIBLES | ☐ No | ☐ Si |
| - Todos los ITINERARIO 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 |

6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL están señalizadas 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 ☐ Si

OBSERVACIONES:



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

En todo caso:

6.4. 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

6.5. El edificio tiene ZONAS DOTADAS DE BUCLE MAGNÉTICO

☐ No ☐ Si, en este caso indicar

- Están señalizadas con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS: ☐ No ☐ Si

6.6. El edificio cuenta con BANDAS SEÑALIZADORAS VISUALES Y TÁCTILES exigidas en el DB-SUA junto al marco y a la derecha de la puerta, en el sentido de entrada

☐ 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

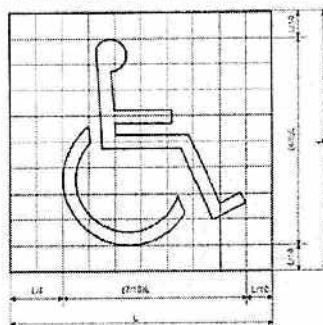
- En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera ☐ No ☐ Si

- Para 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 ☐ Si

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 ☐ Si

GRAFICO DEL "SIA"



Origen:
Kandoo, J. and M. and R. and E. and B. and
Símbolo: SIA



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

II.7 VALORACION FINAL DE LAS CONDICIONES BASICA 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: _____ €

Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

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.....
a.....de.....de.....
Firmado: El Técnico competente:



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

PARTE III: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGETICA

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.



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARÍA GENERAL

Diligencia.- Que se extiende para hacer constar que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de enero de 2015, aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora del Informe de Evaluación Técnica de Edificios en el municipio de Teruel, en el seno del expediente administrativo nº 46/2014/Planeamiento, instruido por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Su texto fue publicado, íntegramente, en los Boletines Oficiales de la Provincia nº 19/2015, de 29 de enero, y 32/2015, de 17 de febrero, que corrigió un error material de la primera publicación. Dicha ordenanza entró en vigor el día 7 de marzo de 2015.

En Teruel, a 7 de marzo de 2015

El Secretario General



Ricardo Mongay Lancina