
El Arquitecto Técnico en la Administración: Tramitación técnica de un Expediente de Ruina

07 sep. 14

AUTOR:

M^a SALES HERNÁNDEZ MATEO

TUTOR ACADÉMICO:

Aurora M^a Martínez Corral

Construcciones Arquitectónicas



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

ETS de Ingeniería de Edificación
Universitat Politècnica de València

Trabajo Fin de Grado M^a Sales Hernández Mateo
Grado en Arquitectura Técnica – ETS de Ingeniería de Edificación – Universitat Politècnica de València

Resumen

Se pretende exponer la problemática que surge ante la falta de conservación y mantenimiento de los edificios. Ello deriva para la Administración en el inicio de expedientes de Orden de Ejecución y de Ruina (que básicamente se trata de lo mismo y su trámite es similar). Se tratan tanto los edificios sin protección como los que están catalogados. Se relaciona la Normativa que es de aplicación y la que está relacionada y se debe tener en cuenta para el trámite de estos expedientes. La Norma nos clasifica tres supuestos legales: Orden de Ejecución, Amenaza de Ruina Inminente y Declaración de Ruina Legal. Se estudia cada caso y las consecuencias de su incumplimiento, tal como es la inclusión del inmueble en el Registro de solares y Edificios a Rehabilitar. Finalmente, se presentan casos reales con sus problemáticas particulares. El trabajo repasa la Normativa de aplicación actual, los conceptos relacionados con este tipo de expedientes y su aplicación en la práctica.

PALABRAS CLAVE:

Amenaza de ruina inminente, Deber de Conservación, Declaración de ruina, Marco Normativo de ruinas, Orden de Ejecución.

Summary

It pretends to expose the problem that arises with the lack of conservation and maintenance of the buildings. It derives, for the Administration, in the beginning of Execution Order and Ruin Inquiries (what basically involves the same and with similar procedure). They are dealt with the buildings without protection, as well as those that are listed. They are related the Application Regulations and other related that must be taken on advice for the procedure of those inquiries. The regulations classify us three statutory assumptions: Execution Order, Threat of Upcoming Ruin and Legal Ruin Declaration. Each case is studied and consequences of its infringement, as the inclusion of the property in the Solar Registration and Buildings to Be Refurbished. Finally, they are presented real cases with its own problems. The work revises the Regulations and the concepts and its application to the practical.

KEYS WORDS:

Threat of Upcoming Ruin, ConservationDebt, Ruin Declaration, RuinRegulatory Framework, ExecutionOrder.

Agradecimientos

A mi familia y concretamente a mi marido y a mi madre, pues sin su apoyo nunca hubiera podido terminar este curso y menos aún redactar este Trabajo.

A mis compañeros de trabajo por su ánimo diario y porque compartiendo sus conocimientos me han ayudado a elaborar trabajos y a optimizar el tiempo limitado de que disponía. Concretamente quiero agradecer a mi compañera y amiga Dolores, quien con sus ideas y su apoyo diario, me ha ayudado a terminar este Trabajo.

Al Ayuntamiento de Paterna, pues es mi centro de trabajo y en concreto a mi jefe superior porque me ha proporcionado todas las facilidades posibles para llevar a cabo este Trabajo.

A mi tutora que, aunque ha sido exigente, también ha sido paciente conmigo, pues he tenido algún retraso con la entrega. Ella me ha aclarado dudas, me ha sugerido ideas y ha dirigido este trabajo para obtener un buen resultado.

Acrónimos utilizados

BIC: Bien de Interés Cultural

FO: Fuera de Ordenación

IEE: Informe de Evaluación del edificio

INT: A instancias de interesado.

LOTUP: Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

LRAU: Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

LUV: Ley Urbanística Valenciana

ROGTU: Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística

RD: Real Decreto

RDL: Real Decreto Ley

REMSER: Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar

TR: Texto Refundido

Índice

Contenido

Resumen	2
Agradecimientos.....	4
Acrónimos utilizados	5
Índice	6
Capítulo 1.....	8
Introducción	8
1 .- CONCEPTOS Y TIPOS DE RUINAS.	10
2 .- MARCO NORMATIVO.	13
1.2 Marco legislativo Estatal.....	13
2.2 Marco legislativo Autonómico.....	14
3 .- EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS.	16
4 .- DECLARACIÓN DE RUINA.....	20
4.1 Situación Legal de Ruina	20
4.2 Amenaza de Ruina Inminente.....	22
5 .- TIPOS DE EXPEDIENTES.....	23

5.1	Orden de Ejecución.....	23
5.2	Amenaza de ruina inminente.	27
5.3	Situación Legal de ruina.....	30
6	.- RESUMEN ESTADÍSTICO.....	37
7	.- CASOS PRÁCTICOS.	39
7.1	DESPLOME DE CUBIERTA EN EDIFICIO RESIDENCIAL.	39
7.2	INCENDIO DE VIVIENDA PERTENECIENTE A EDIFICIO DE VIVIENDAS.	47
7.3	EDIFICIO CON SEDE FESTERA. RUINA INMINENTE Y ORDEN DE EJECUCIÓN.....	55
7.4	EDIFICIO CATALOGADO CON AFECCIÓN DE SUELO PÚBLICO. RUINA INMINENTE Y ORDEN DE EJECUCIÓN.....	67
	Capítulo 2.....	85
	Conclusiones.....	85
	Capítulo 3.....	87
	Referencias Bibliográficas.....	87
	Capítulo 4.....	91
	Índice de Figuras.....	91
	Anexo 1.....	95
	Anexo 2.....	125

Capítulo 1.

Introducción

El presente trabajo se realiza en la modalidad de Proyecto Técnico de Construcción.

El material y bibliografía consultados son las disposiciones legales y de aplicación actual, libros reseñados en la bibliografía sobre mantenimiento de edificios y patologías, así como consultas de revistas especializadas sobre temas concretos.

El objeto del Trabajo es aclarar las situaciones de Ruina que podemos encontrar dentro del marco Urbanístico actual sujeto a Normativa que regula los procedimientos a seguir en cada caso.

Se relacionan todas las disposiciones legales que afectan a la tramitación de estos expedientes ya que la Normativa Urbanística ha ido cambiando y ha definido las competencias Estatales y Autonómicas en relación al urbanismo. Así pues, anteriormente, las Declaraciones de Ruina han estado reguladas por las diversas Leyes del Suelo Estatales, y hoy en día, la competencia es autonómica. Por tanto, vamos a centrar este trabajo en las disposiciones que afectan en concreto a esta materia y que regulan el trámite a seguir en cada caso.

Quiero aclarar que el presente trabajo fue desarrollado antes de la aprobación de la LOTUP y su desarrollo principal está realizado con arreglo a las disposiciones legales anteriores. No obstante, se

menciona en cada apartado las modificaciones o cambios que introduce la nueva Ley.

Se pretende que este trabajo sirva como guía de actuación ante las distintas situaciones relacionadas con la falta de mantenimiento de los edificios.

Considero que el actual parque de edificios existente frente a la escasa promoción de obra nueva, nos haga reflexionar sobre el tema de la conservación y evitar situaciones de ruina. Por lo que considero un camino a desarrollar y un futuro para nuestra profesión.

Aunque las Normas, Leyes y reglamentos nos obliguen a la conservación y mantenimiento de los edificios, nosotros como profesionales debemos actuar en conciencia y no como obligación. El mantenimiento de los edificios y de sus instalaciones nos garantiza que las personas que vayan a habitarlos o que vayan a desarrollar una actividad laboral en su interior tengan unas condiciones de seguridad y salud. Nosotros como profesionales debemos ejercer nuestra actividad para garantizar la seguridad de los edificios y por tanto, de sus usuarios.

1 .- CONCEPTOS Y TIPOS DE RUINAS.

En términos generales, y según el Diccionario de la Real Academia, se define la ruina como:

- 1.- Acción de caer o destruirse algo.
- 2.- Pérdida grande de los bienes de fortuna.
- 3.- Destrozo, perdición, decadencia y caimiento de una persona, familia, comunidad o Estado.
- 4.- Causa de esta caída, decadencia o perdición, así en lo físico como en lo moral.
- 5.- Restos de uno o más edificios arruinados.

En Urbanismo y Edificación el concepto de ruina no se limita al estado físico de una construcción, sino que puede recoger consideraciones de tipo técnico, económico, legislativo, de planeamiento u otros. Con arreglo a la Legislación Estatal, se pueden distinguir varios tipos de ruinas:

- Ruina Técnica: declarada en caso de deterioro, o agotamiento generalizado, que afecta a los elementos fundamentales o estructurales del edificio, y no es reparable por medios normales.
- Ruina económica: declarada en caso de que el coste de la reparación sea igual o superior al 50 % del valor actual de la construcción del edificio (se excluye el valor del suelo).

- Ruina Sanitaria: declarada en caso de que las deficiencias constructivas del edificio afecten a la salubridad de sus ocupantes.
- Ruina Urbanística: declarada en caso de que las circunstancias urbanísticas que afectan al edificio aconsejen su demolición (edificios que se encuentran fuera de ordenación que para su mantenimiento requieren obras de gran envergadura que las de mera conservación).
- Ruina Parcial: declarada en caso de que sólo parte del edificio, por tener cierta independencia constructiva con el resto, presenta ruina técnica.

Por tanto, el concepto de ruina en urbanismo, se refiere a la situación física y/o jurídica en la que se encuentra un edificio o parte de él. Que además puede causar daño en un futuro más o menos próximo, y que obliga a su reconstrucción, reparación o derribo.

En la actualidad y aplicando la Normativa en vigor que le es de aplicación para el trámite de expedientes de ruina en la Administración, se distinguen dos tipos de ruinas:

- Ruina Legal (o económica): se reconoce administrativa y jurídicamente la no viabilidad de rehabilitar o conservar un edificio, frente a su demolición, dadas las condiciones de deterioro del mismo. Se introduce el concepto del límite del deber normal de conservación.
- Ruina Inminente (física): es el estado material de un edificio tal que es urgente su demolición, dado que el deterioro generalizado de sus elementos estructurales reviste una

gravedad que supone peligro inmediato de producir daño a personas o bienes.

CUADRO COMPARATIVO TIPOS DE RUINAS	
LEGISLACIÓN ESTATAL (no es de aplicación actualmente)	LEGISLACIÓN AUTONÓMICA (de aplicación actual) LUV-ROGTU
<ul style="list-style-type: none"> - Ruina técnica. - Ruina económica. - Ruina sanitaria. - Ruina urbanística. - Ruina parcial. 	<p>Ruina Legal (o económica): se declara en los dos supuestos establecidos en la LUV (art. 210). Se introduce el concepto del límite del deber normal de conservación.</p> <p>Ruina Inminente (física): art. 213 de la LUV reviste una gravedad que supone peligro inmediato de producir daño a personas o bienes.</p>
<p>Concepto de ruina en urbanismo, se refiere a la situación física y/o jurídica en la que se encuentra un edificio o parte de él. Que además puede causar daño en un futuro más o menos próximo, y que obliga a su reconstrucción, reparación o derribo.</p>	

En la LOTUP no hay modificaciones al respecto. Se regula en sus artículos 188 y 189.

2 .- MARCO NORMATIVO.

1.2 Marco legislativo Estatal.

Legislación anterior a 1956: no se plantean supuestos de ruina pero sí se contemplan los desalojos inmediatos. Los Ayuntamientos vigilan el estado de los edificios y sus condiciones de higiene y salubridad. La ruina rescindía los contratos de arrendamiento y por tanto, existe el expediente de ruina contradictorio.

Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956: aparecen los conceptos urbanísticos “Orden de Ejecución”, “deber de conservación” “estado ruinoso”, “seguridad, salubridad y ornato públicos”. La competencia sobre su exigencia es municipal. Se prevén dos vías jurídicas en los supuestos de ruina (ruina inminente y ruina ordinaria).

Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1975 (TR 1976 y Reglamentos de 1978) y Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1990 (TR 1992): no hay apenas variaciones con respecto a la LRSOU 1956.

Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997: declara inconstitucional el TR LRSOU 1992 por invadir competencias autonómicas en Urbanismo.

Ley del Suelo de 2007 (TR 2008): No recoge aspectos urbanísticos, entre ellos los de ruina, ya que se regulan en las distintas leyes autonómicas.

RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo: desarrolla el TR 2008 y no introduce cambios al respecto.

RD Ley 8/2011 de medidas a deudas hipotecarias, gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa: establece la obligación de la propiedad de los edificios residenciales a realizar las inspecciones técnicas de los inmuebles con antigüedad superior a 50 años. Por lo que se regula de alguna manera la obligación de conservar los edificios.

RD 233/2013 por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas: se regulan los contenidos mínimos del IEE y publica un modelo tipo.

Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: modifica el TR e la Ley del Suelo RDL 2/2008 y regula el derecho de propiedad estableciendo el deber legal de conservación de los inmuebles como el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la administración las ordene.

2.2 Marco legislativo Autonómico.

Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (LUV): continúa sin apenas variaciones lo fijado en la derogada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de 1994. En ésta se asumen las competencias urbanísticas

(antes de la sentencia derogatoria del TC 61/1997). Se establece que los propietarios deben velar por la seguridad, salubridad, ornato público y decoro de las construcciones. Se establece el límite del deber normal de conservación y rehabilitación así como los supuestos de ruina legal. Para el caso de ruina, se diferencia entre edificios catalogados y no catalogados y además se introduce la Inspección Periódica de Construcciones.

Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de 2006 (ROGTU): detalla y pormenoriza los aspectos legales de la ruina. Menciona la Inspección Técnica de Construcciones.

Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable: regula los deberes de los propietarios entre los que figura la conservación y mantenimiento del suelo y su masa vegetal, así como de los recursos naturales y sus valores a proteger.

Ley 5/2007 del Patrimonio Cultural Valenciano: regula las obligaciones de los titulares de los Bienes de Interés Cultural (BIC), entre ellas, la conservación y mantenimiento así como la prohibición del derribo (en concordancia con la LUV). Regula la situación legal de ruina para inmuebles declarados como Interés Cultural (BIC).

Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que ha entrado en vigor el 20/08/2014. Deroga la LUV, el ROGTU y la Ley del Suelo no Urbanizable.

3 .- EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS.

Está regulado en el art. 206 de la LUV y en el art. 498 del ROGTU. Se establece que:

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que le sea propio.

Se establece además en la LUV el Límite del deber de conservación y rehabilitación. También en la Ley Estatal 8/2013 se determina el deber legal de conservación. En definitiva, ambas disposiciones coinciden en que los propietarios estarán obligados a costear las obras y reparaciones hasta un límite que está establecido en la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e idéntica superficie útil que la preexistente, realizada en condiciones necesarias para autorizar su ocupación.

Jurídicamente, el Deber de Conservación, ha sido tratado siempre como una obligación de la propiedad. La LOE también lo establece en su art. 16, es decir, que cuando define todos los agentes que intervienen en el proceso edificatorio, está marcando las obligaciones de la propiedad en cuanto al mantenimiento del edificio construido. Así mismo se obliga tanto por la LOE o por su correspondiente Ley autonómica (LOCFE) a la redacción de El Libro del edificio en el cual se establecen las pautas de mantenimiento y por

tanto, se establece esta obligación del propietario a cumplir los mínimos establecidos en este documento.

Ante el incumplimiento del deber de conservación, los Ayuntamientos podrán dictar las correspondientes Órdenes de Ejecución.

El mantenimiento y la conservación de los edificios exigido por la Ley, implica en primer lugar la realización de inspecciones de control y de comprobación del estado del edificio.

Dicha inspección, debe ser realizada por técnico competente en la materia, de forma que además del mero cumplimiento legislativo, lo que interesa es que sea efectiva. Me refiero a que la inspección resulte útil a la propiedad. Es muy importante, las conclusiones a las que se llega después de aplicar una metodología para detectar posibles daños en cada unidad constructiva. Pero al final de todo este proceso (inspección, recogida de datos, investigación, pruebas, etc.), la propiedad precisa de un diagnóstico, unas pautas a seguir con apreciaciones en las urgencias o plazos recomendables de cada una de ellas, e incluso a veces se requiere una estimación de costes.

La Normativa actual exige este tipo de inspecciones, regula sus contenidos mínimos y su periodicidad mínima.

La LUV en su art. 207 establece la INSPECCIÓN PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES que es obligatoria para los propietarios de edificios catalogados o de antigüedad superior a los 50 años. Se debe realizar cada cinco años. Dicha inspección se debe realizar por un técnico facultativo que emitirá el correspondiente Certificado

con los resultados de la inspección realizada. El Certificado debe contener la descripción de los desperfectos apreciados en el inmueble, causas y medidas a adoptar recomendadas para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener las condiciones de habitabilidad o uso efectivo. Se hará constar el grado de realización de las recomendaciones del anterior Certificado. Eficacia del Certificado será remitir copia al Ayuntamiento y al Colegio Profesional.

Posteriormente, a nivel Estatal, se ha establecido como obligatorio el Informe de Evaluación de los Edificios a:

- Edificios residenciales de vivienda colectiva con antigüedad superior a los 50 años con un plazo de 5 años máximo a contar desde la fecha.
- Los edificios que se acojan a ayudas públicas.
- El resto de edificios si así lo determina la Normativa Autonómica.

A diferencia de la IPC establecida en la LUV, el IEE Estatal exige que se determinen como mínimo:

- Evaluación del estado de conservación del edificio.
- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y determinar si es susceptible de adaptarse con ajustes razonables.
- Certificación de la Eficiencia Energética.

Dicho Informe alcanzará todos los locales y viviendas e la comunidad de propietarios. Se establece una periodicidad mínima de 10 años.

Así mismo, se ha publicado un modelo de IEE en el RD 233/2013 en el Anexo II, con los contenidos mínimos exigidos.

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS DEBER DE CONSERVACIÓN	
LEGISLACIÓN QUE LA EXIGE	
ESTATAL	AUTONÓMICA
<p>RD LEY 8/2013 Fija el Límite del Deber Legal de conservación. Marca el IEE para edificios de uso residencial colectivo de > 50 años (plazo máximo de 5 años a contar desde esa fecha). Establece una vigencia del IEE de 10 años. RD 233/2013 publica modelo de IEE y regula sus contenidos mínimos.</p>	<p>Ley 16/2005 LUV y el ROGTU Fija el límite del deber normal de conservación. Marca la Inspección Técnica de Edificios para edificios catalogados y edificios de > 50 años. Para todos los usos y su vigencia es de 5 años.</p>

Actualmente, se regula en el art. 180 de la LOTUP:
Obligación de realizar el IEE con los mismos contenidos que exige la Legislación Estatal.
Obligación para edificios catalogados, edificios de más de 50 años y los que pretendan acogerse a ayudas públicas.
Camba la vigencia anterior de 5 años y pasa a ser de 10 años (en concordancia con la legislación estatal).

4 .- DECLARACIÓN DE RUINA.

4.1 Situación Legal de Ruina

Se regula en el art. 210 de la LUV.

Procede declarar la situación legal de ruina cuando:

- El coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación.
- El propietario acredite haber cumplido con su deber de conservación realizando las inspecciones periódicas y las obras recomendadas en éstas. Al menos en los dos últimos certificados de inspección periódica, y el coste de éstas y las pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite del deber normal de conservación.

La declaración de ruina es competencia municipal y el expediente se insta de oficio o por denuncia de interesado.

La declaración de ruina legal respecto de un edificio no catalogado o en proceso de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo a su elección.

Si el inmueble estuviera catalogado o en proceso de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

En este caso la Administración puede concertar con el propietario su rehabilitación.

CUADRO RESUMEN RUINA LEGAL	
RIESGO DE DERRUMBE NO INMEDIATO	
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO	
DECLARACIÓN POR EL VALOR DEL COSTE DE REPARACIÓN	
EN TODO CASO	Adopción si procede de medidas precautorias. Declaración del incumplimiento del deber de conservación. Inclusión en el REMSER
EDIFICIO CATALOGADO	Obligación de la propiedad a solicitar Licencia de Intervención
EDIFICIO NO CATALOGADO	Si está FO: derribo. Si no está FO: obligación de derribo o rehabilitación y solicitud de Licencia Urbanística.

Actualmente se regula en el art. 188 de la LOTUP:

No cambia los aspectos expuestos, pero aclara que para calcular el Valor del Límite del Deber Normal de Conservación, a los efectos de determinar la situación de ruina, no se considerará el coste de la realización de obras relativas a la accesibilidad o a la restitución de la Eficiencia Energética.

4.2 Amenaza de Ruina Inminente

Se regula en el art. 213 de la LUV.

Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado el Ayuntamiento podrá acordar el apeo, apuntalamiento o cualquier medida que se estime necesaria para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas.

Los gastos realizados por el Ayuntamiento se podrán repercutir a la propiedad hasta el límite normal de conservación.

Cuando resulte destruida una construcción catalogada, el terreno subyacente quedará sujeto al régimen propio de catalogación y podrá ser ordenada la fiel sustitución de los valores afectados.subjectivo.

CUADRO RESUMEN RUINA INMINENTE	
INCERTIDUMBRE PREOCUPANTE SOBRE LA ESTABILIDAD DEL EDIFICIO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EXTRAORDINARIO	
EN TODO CASO	Adopción de medidas precautorias y desalojo. Declaración del incumplimiento del deber de conservación. Inclusión en el REMSER
EDIFICIO CATALOGADO	Prohibido derribo del elemento catalogado Ordenar la conservación del elemento catalogado
EDIFICIO NO CATALOGADO	Si está FO: derribo. Si no está FO: obligación de derribo/rehabilitación.

Actualmente se regula en el artículo 189 de la LOTUP:
No hay cambios al respecto.

5 .- TIPOS DE EXPEDIENTES.

Con respecto al deber de conservación y situaciones de ruina, la Legislación actual nos permite iniciar tres tipos de expedientes totalmente diferenciados entre sí: orden de ejecución, declaración legal de ruina y amenaza de ruina inminente.

5.1 Orden de Ejecución.

Articulado de la Legislación Urbanística
<p>LUV</p> <p>Art. 206 – Deber de conservación y rehabilitación.</p> <p>Art. 207 – Inspección periódica de construcciones.</p> <p>Art. 212 – Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.</p>
<p>ROGTU (en relación con los artículos anteriores)</p> <p>Art. 499 – Órdenes de ejecución.</p> <p>Art. 500 – Contenido de la orden de ejecución.</p> <p>Art. 501 – Procedimiento y efectos de la orden de ejecución.</p> <p>Art. 502 – Ejecución forzosa.</p>
<p>Obliga al propietario a cumplir el deber urbanístico de conservación de la edificación.</p>

Inicio del Expediente

- A instancia de parte: cualquier administrado (sea titular o no del bien) sin necesidad de aportar informe técnico.
- De oficio: por parte de los servicios municipales (Técnicos, Policía Local, Bomberos,...).

Instrucción del Expediente

- Trámite de audiencia a los propietarios afectados.
- Informe Técnico y Jurídico por parte de los servicios municipales correspondientes. Se debe detallar con la mayor precisión posible las obras y actuaciones a realizar, presupuesto estimado y plazo para llevarlas a cabo en atención a su complejidad y entidad. Así mismo se determinarán las medidas precautorias a adoptar.
- Se recabará informe del Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural cuando se trate de un BIC.
- Durante el plazo de ejecución se pueden proponer alternativas técnicas, solicitar prórroga, las ayudas económicas que correspondan o la declaración de ruina.

Resolución del Expediente

- Cuando la propiedad ejecuta las obras y actuaciones ordenadas. El cumplimiento de la orden, exime al propietario de la obligación de obtener Licencia Urbanística. El límite del coste de las obras a sufragar por la propiedad es el límite del deber normal de conservación.

- En caso de incumplimiento de la orden, el Ayuntamiento podrá acordar la Ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas hasta el límite del deber normal de conservación (máximo de 10 multas con periodicidad mínima mensual del 10% del valor de las obras). Cuando exista riesgo inmediato para las personas o bienes, deterioro del medio ambiente o patrimonio cultural y natural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

Es un expediente muy común en la Administración Local, que se inicia ante cualquier indicio de deterioro del inmueble que pueda dar lugar a situaciones que pongan en peligro a seguridad de las personas y los bienes.

Actualmente se regula en los artículos 182 y 183 de la LOTUP:

Un nuevo apartado establece que el Ayuntamiento tiene obligación de ejercer la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas.

Además introduce las Órdenes de adaptación al ambiente, referidas a elementos ornamentales y secundarios del edificio. La obligatoriedad de éstas se puede disponer en el Planeamiento.

Se establece un plazo máximo de seis meses con posibilidad de prórroga.



Fig. 1. Inicio de Orden de Ejecución para reparación de fachada y revisión estructural. 1988. Conceptos y Patología en la Edificación de Manuel Muñoz Hidalgo.

5.2 Amenaza de ruina inminente.

Articulado de la Legislación Urbanística
LUV Art. 213 – Amenaza de ruina inminente.
ROGTU (en relación con el artículo anterior) Art. 503 – Ruina inminente y adopción de medidas cautelarísimas.
Situación de deterioro físico de un inmueble que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas o que ponga en peligro la integridad de un BIC.

Inicio del Expediente

- Por hecho sobrevenido: actúan los servicios de emergencias (bomberos, Policía local y servicio técnicos de guardia).
- De oficio: se comprueba que existe peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio Catalogado, o que suponga riesgo actual y real para las personas o cosas.
- De parte: se comunica por parte de interesado la existencia de un posible peligro.

Instrucción del Expediente

- Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble.
- Adoptar medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas o la pérdida de un BIC, tales como apeos, apuntalamientos, cercado de fachadas, desvío del tránsito de personas y rodado. Se incluye además como medida a adoptar la demolición de aquellas partes que revistan peligrosidad (para inmuebles no catalogados).

- Se realizarán inspecciones periódicas para comprobar si se mantienen las mismas circunstancias o bien se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.

Resolución del Expediente

El informe técnico que dictamina las medidas provisionales y las actuaciones a realizar en el inmueble constituye en sí una Orden de Ejecución. Por lo que su incumplimiento determina su ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento.

Este tipo de expediente no es tan común como el anterior, puesto que implica, en sí, un peligro inminente y una Orden de Desalojo.

Lo más probable es que se inicie por que ocurra un hecho que active los sistemas de emergencias. Una vez tomadas las medidas cautelarísimas (según la LUV), lleva implícita una Orden de Ejecución y el seguimiento de su correspondiente expediente.

**Actualmente se regula en el artículo 189 de la LOTUP:
No cambia con respecto a la legislación anterior.**

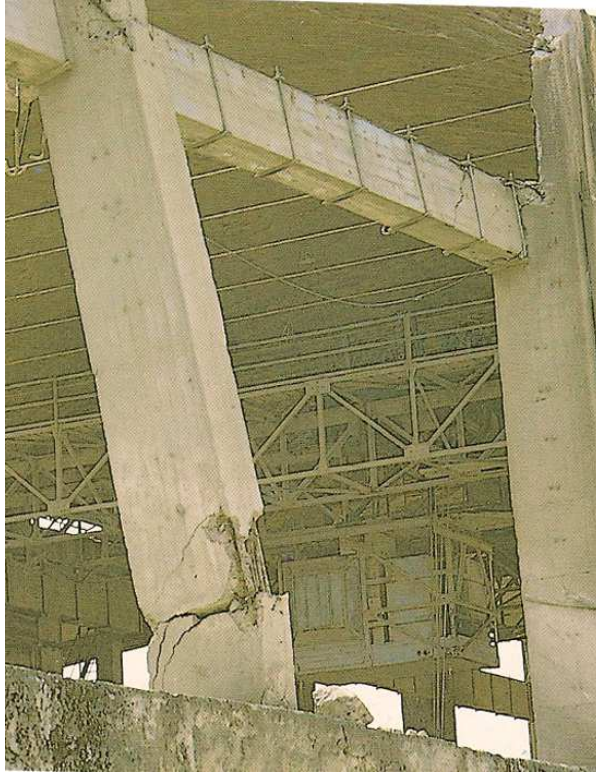


Fig. 2. Amenaza de ruina inminente. 1988. Conceptos y Patología en la Edificación de Manuel Muñoz Hidalgo.

5.3 Situación Legal de ruina.

Articulado de la Legislación Urbanística
<p>LUV</p> <p>Art. 208 – Límite del deber de conservación y rehabilitación.</p> <p>Art. 210 – Situación Legal de ruina.</p>
<p>ROGTU (en relación con los artículos anteriores)</p> <p>Art. 504 – Inicio del procedimiento para la declaración de ruina.</p> <p>Art. 505 – Contenido de la solicitud de declaración de ruina.</p> <p>Art. 506 – Instrucción del procedimiento de declaración de ruina.</p> <p>Art. 507 – Resolución del procedimiento de declaración de ruina.</p> <p>Art. 508 – Efectos de la declaración de ruina.</p> <p>Art. 509 – Incumplimiento de la declaración de ruina.</p>
<p>Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación.</p>

Inicio del Expediente

- De oficio: previo acuerdo del Órgano municipal competente.
- A instancia de parte: Por cualquier persona interesada que alegue daños peligro en el inmueble. En este caso, en la solicitud debe constar:
 - a) Datos de identificación del inmueble.
 - b) Supuestos por los que se alega la ruina del inmueble.
 - c) Relación de los ocupantes del inmueble.
 - d) Acreditación de la titularidad en su caso.

Además en la solicitud se acompañará un informe técnico que contenga:

- a) Descripción del estado físico del inmueble.
- b) Justificación de la causa de declaración de ruina invocada.
- c) Descripción y valoración de las obras necesarias (según el art. 206 de la LUV) justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en el art. 208 de la LUV.
- d) Informar si el inmueble reúne condiciones de seguridad y salubridad suficientes para la permanencia de sus ocupantes, hasta que se adopte la resolución que proceda.

Instrucción del Expediente

- Audiencia a propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble. Disponen de la documentación obrante en el expediente para que en el plazo de 15 días puedan alegar y aportar los documentos que consideren necesarios.
- Emisión de informe pericial por parte de los técnicos municipales que deberán emitir en el plazo máximo de 10 días a partir del plazo anterior previa inspección técnica del inmueble. En dicho informe se proponen las medidas a adoptar.
- A partir de plazo anterior y a la vista de los informes y de las alegaciones, se elevará propuesta de resolución en el plazo de 10 días.

Resolución del Expediente

- Denegar el estado de ruina. En este caso la resolución debe ordenar las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas señaladas en el art. 206 de la LUV.
- Declarar el estado de ruina. Se debe ordenar al propietario la rehabilitación o demolición (excepto cuando se trate de elementos catalogados) del inmueble.
- Declarar el estado de ruina parcial del inmueble. Se deberá ordenar la rehabilitación o demolición (excepto cuando se trate de elementos catalogados) de la parte afectada del inmueble.

La resolución se comunica a todos los afectados en un plazo máximo de 6 meses desde la fecha de la solicitud cuando se a instancia de parte desde la fecha del acuerdo del inicio del expediente.

Cuando a resolución implique la declaración de ruina legal, ésta se remitirá al registro de la propiedad.

Efectos de la Declaración de Ruina Legal

- Declaración del incumplimiento del deber normal de conservación.
- Deber e solicitar Licencia Urbanística para llevar a cabo las actuaciones ordenadas.
- Cuando se trate de un edificio catalogado en procedimiento de catalogación, se puede crear un convenio de subvenciones.

Incumplimiento de la Declaración de Ruina

- Cuando se incumplan los plazos establecidos en la Declaración de Ruina, el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente las actuaciones acordadas o bien inscribir el inmueble en el Registro e Solares y Edificios a rehabilitar del Ayuntamiento.
- El coste se exigirá a cuenta el interesado hasta el límite del deber normal de conservación.

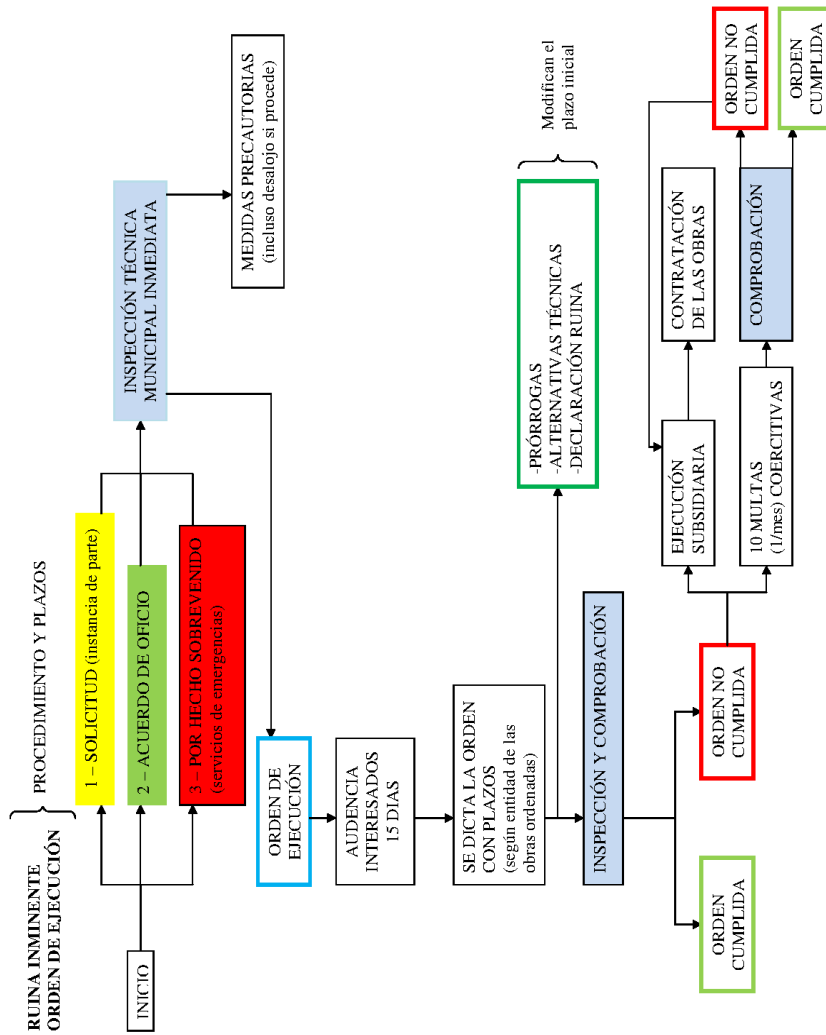
Es el expediente menos común y casi siempre se inicia a instancia de parte y normalmente existen intereses privados. Antes, con los alquileres baratos, era una fórmula para desahuciar a los inquilinos. También es una forma de presionar a los copropietarios a una demolición por ruina en lugar de optar por una rehabilitación. En estos casos, los técnicos debemos ser lo más imparciales posibles. Todos sabemos que las valoraciones se pueden alterar dentro de unos límites para demostrar un estado de ruina. Por lo que se debe ser muy cauteloso y realizar todas las visitas de inspección necesarias por parte del técnico municipal antes de emitir el informe pericial correspondiente.

Actualmente se regula en el artículo 188 de la LOTUP:

Sin cambios respecto a la legislación anterior.

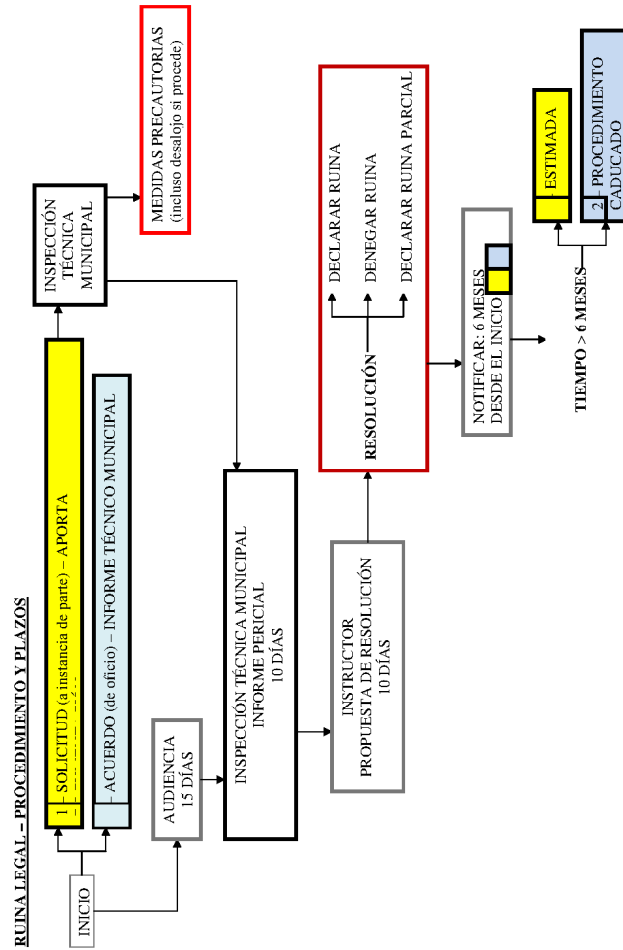


Fig. 3. Posible caso de ruina legal. 1988. Conceptos y Patología en la Edificación de Manuel Muñoz Hidalgo.



Trabajo Fin de Grado M^a Sales Hernández Mateo

Grado en Arquitectura Técnica – ETS de Ingeniería de Edificación – Universitat Politècnica de València



Trabajo Fin de Grado M^a Sales Hernández Mateo

Grado en Arquitectura Técnica – ETS de Ingeniería de Edificación – Universitat Politècnica de València

6 .- RESUMEN ESTADÍSTICO.

A continuación, la tabla refleja un historial de expedientes tramitados en mi Centro de Trabajo desde el año 2006 (cuando entró en vigor la LUV).

EXPEDIENTES TRAMITADOS							
AÑO	RUINA LEGAL		RUINA INMINENTE		ORDEN DE EJEC.		TOTALES
	OFICIO	INT.	OFICIO	INT.	OFICIO	INT.	
2006	-	-	1	-	8	9	18
2007	-	1	1	1	8	14	25
2008	-	-	-	-	6	6	12
2009	-	1	2	-	20	8	31
2010	-	-	2	1	17	5	25
2011	2	1	3	2	7	13	27
2012	1	1	5	1	27	13	48
2013	2	-	4	1	20	14	41

Tal y como he indicado en la exposición, son muy pocos los expedientes que se tramitan de Ruina Legal (hay que indicar que la mayoría que se tramitan a instancias de interesado responden a intereses privados encubiertos).

Los expedientes más comunes relacionados con la materia que nos ocupa son las Órdenes de Ejecución.

Con respecto a las Ruinas Inminentes, suelen iniciarse en la mayoría de los casos por la ocurrencia de un hecho sobrevenido (desplomes, incendios, etc.).

Se observa una tendencia a aumentar la intervención municipal con el trámite de este tipo de expedientes. Las posibles causas, podrían ser:

- Falta de mantenimiento y conservación de los propietarios (reflejo de la situación actual).
- La antigüedad del parque actual edificado, en el que se requieren actuaciones periódicas a realizar.
- Obras paralizadas y abandonadas (fruto de la burbuja inmobiliaria) en las que existen grúas sin mantenimiento, inexistencia de vallados y de medidas de seguridad, resultando peligrosas.

La Legislación actual nos exige el Informe de Evaluación del Edificio. En la tabla no se ha reflejado puesto que en mi Centro de Trabajo no se ha presentado ninguno. Las Leyes anteriores autonómicas, tanto la LUV como la LRAU, ya exigían una Inspección Técnica de edificios. Sin embargo, desde las Administraciones no se ha establecido un sistema eficaz para llevar a cabo el cumplimiento de la Ley.

La Ley Estatal 8/2013 considera como Infracción Urbanística el incumplimiento de la presentación del IEE en el plazo establecido. Mientras que la Autonómica lo enfoca para instar Órdenes de Ejecución. Desde la Administración se deberá buscar cuál es el camino más efectivo.

Además considero que para llevarlo a cabo, ayudaría la implicación de otros agentes como las aseguradoras del Seguro de Responsabilidad Civil obligatorio para las comunidades de propietarios, que exigieran el IEE actualizado.

7 .- CASOS PRÁCTICOS.

7.1 DESPLOME DE CUBIERTA EN EDIFICIO RESIDENCIAL.

DESCRIPCIÓN:

Inmueble de dos plantas en las que se ubican dos viviendas, una en planta baja y otra en planta primera. La construcción del inmueble se observa de muy baja calidad, las vigas y pilares son de hormigón y las viguetas son de tipo “violín” (suela cerámica y hormigonado in situ), lo que nos da a entender el sistema constructivo del resto de estructura. Hormigones realizados in situ con varias amasadas distintas para un elemento estructural y con resistencias y compactación deficientes.

INICIO DEL PROCEDIMIENTO:

Se recibe aviso de los propietarios a la Policía Local de existencia de grietas en el edificio. Se personan en el lugar, la Policía Local, los Bomberos y los Técnicos municipales.

Se abren catas en el falso techo de escayola para poder observar el estado del forjado. Se realizan con sierra de mano para no producir vibraciones. Además se oyen ruidos de fondo en el edificio.

Ante el mal estado del forjado y los ruidos, se ordena el desalojo inmediato del edificio, tanto de la vivienda de planta primera como la vivienda situada en la planta baja.

A los pocos minutos del desalojo completo del inmueble, se produjo el colapso completo del forjado de cubierta, en la primera crujía. Se derrumba el forjado y los antepechos de la cubierta, tanto los

de fachada como los recayentes a la medianera, quedan sueltos, sin fijación alguna y con peligro de derrumbe.



Fig. 4. Situación a la llegada de bomberos.2011. Expte. de ruina 7/2011 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 5. Colapso del forjado de cubierta – 1ª crujía. 2011. Expte. de ruina 7/2011 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

MEDIDAS CAUTELARÍSIMAS ADOPTADAS:

En vista de la situación y con el peligro de derrumbe del antepecho a la medianera derecha, se procede a:

- Desalojar las dos viviendas (planta baja y planta primera) del inmueble.
- Además desalojar la vivienda situada en la medianera derecha, puesto que se trata de una vivienda en planta baja y la pared medianera recayente está agrietada y suelta con peligro e desprendimiento.

- Señalizar vial la zona afectada en la calle, cortando el tráfico de vehículos y habilitar el paso de peatones por la acera contraria y debidamente protegida.
- Se cortan los servicios de gas, electricidad y agua a la vivienda afectada (planta primera).



Fig. 6. Fachada con antepecho de cubierta suelo. 2011. Expte. de ruina 7/2011 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

ORDEN A LA PROPIEDAD:

- Nombramiento de técnico competente para realizar apuntalamiento del inmueble (planta baja y planta primera) y desescombro de la planta primera, realizando un estudio de las cargas a tener en cuenta correspondientes a los escombros existentes.
- Aportar proyecto técnico redactado por técnico competente, debidamente visado, para proceder a realizar las obras de reparación estructural.



Fig. 7. Desescombro de planta 1ª. 2011. Expte. de ruina 7/2011 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE:

Se encargaron los trabajos ordenados a un arquitecto, se aportó certificado de apuntalamiento y posteriormente se aportó el Proyecto y Certificado Final de Obra.

Se procedió a realizar los Informes técnicos municipales del proyecto y la comprobación de la obra terminada para realojar a la propiedad.

Se optó, como es lógico por la sustitución total del forjado de cubierta y ejecución de la cubierta nueva.

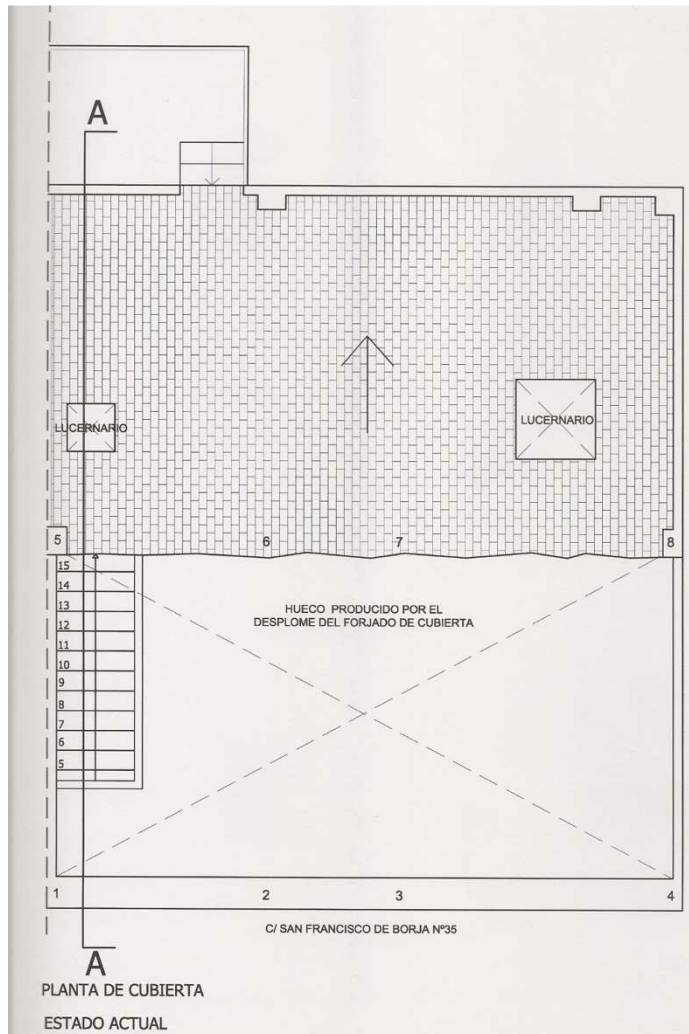


Fig. 8. Plano de proyecto indicando el estado después del derrumbe. 2011. Expte. de ruina 7/2011 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

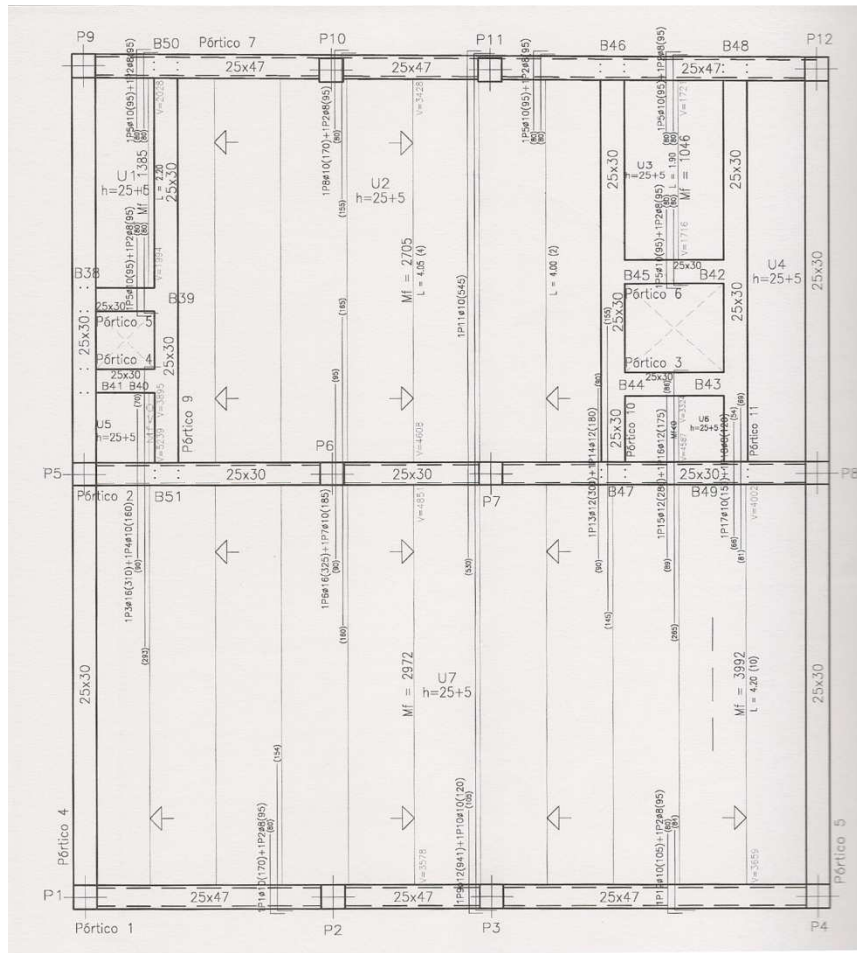


Fig. 9. Ejecución total del forjado de cubierta – 1ª crujía. 2011. Expte. de ruina 7/2011 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

7.2 INCENCIO DE VIVIENDA PERTENECIENTE A EDIFICIO DE VIVIENDAS.

DESCRIPCIÓN:

Se trata de una vivienda situada en un edificio de seis plantas con locales en planta baja y viviendas en plantas altas con un total de 25 viviendas.

La estructura el edificio es a base de vigas colgadas y pilares de hormigón armado con forjado unidireccional de vigueta pretensada de hormigón y bovedillas que son de hormigón y en algunas zonas cerámicas.

El edificio tiene una antigüedad de 40 años y la calidad e los materiales se considera media-baja.

Se produce un incendio en el salón de la vivienda situada en planta primera (puerta 5).

INICIO DEL PROCEDIMIENTO:

Acuden los Bomberos avisados por los propios vecinos, la Policía Local y los técnicos municipales.

Se aprecia ocularmente, que ha habido una fuerte Carga Térmica en toda la vivienda, especialmente en el salón, que es donde ha comenzado el fuego. Allí mismo, en la segunda crujía se observa que la viga colgada tiene una fisura transversal a una distancia de unos 55 cms. del apoyo. En el resto de la vivienda no se aprecian daños estructurales.

La vivienda está totalmente calcinada, afectando a las viviendas de las plantas superiores a través del patio de luces que las comunica. Las carpinterías de esta patio de luces están afectadas y también la red de desagües.

También se aprecian fisuras en el rellano de la vivienda, pero no parece que sean causa el siniestro.



Fig. 10. Estado de la vivienda calcinada. 2012. Expte. de ruina nº 11/2012 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 11. Estado de la vivienda calcinada. 2012. Expte. de ruina nº 11/2012 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

MEDIDAS INMEDIATAS A ADOPTAR:

- Se procede al apuntalamiento de la viga fisurada situada en el salón.
- Se anulan todas las acometidas de de instalaciones a la vivienda.
- Se desaloja la vivienda en cuestión y la vivienda de la planta segunda situada en la parte superior de la incendiada, puesto

que se tendrán que reparar como mínimo los daños estructurales visibles en ese momento (viga fisurada).

- La zona de la fachada afectada se señala y se valla en la acera la zona a proteger de los viandantes.



Fig. 12. Detalle del apuntalamiento de la viga. 2012. Expte. de ruina nº 11/2012 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 13. Detalle del apuntalamiento de la viga. 2012. Expte. de ruina nº 11/2012 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

ÓRDEN A LA PROPIEDAD:

La propiedad debe contratar a un Técnico competente para:

- 1.- Dirigir las tareas de desescombro.
- 2.- Supervisar el estado de la estructura y comprobar si existen vicios ocultos u otros que no pudieron ser observados el día del siniestro. Para ello se realizarán todas las pruebas y comprobaciones que éste considere y se reflejarán en Informe Técnico.

3.- En función de los resultados y conclusiones obtenidos se redactará proyecto técnico de las reparaciones a ejecutar y se nombrará Técnico Directos e las obras.

4.- Reparación de redes e instalaciones comunes dañadas por el siniestro.

Estas actuaciones ordenadas por daños estructurales, corresponden a la Orden Dictada a la Comunidad de vecinos puesto que se trata de elementos comunes.

No obstante, una vez cumplida esta parte, se puede realojar al propietario de la vivienda en planta segunda pero la vivienda en cuestión que se incendió, debe seguir con las reparaciones interiores hasta recuperar las condiciones de habitabilidad y así proceder al realojo.

RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE

Se aportó el correspondiente proyecto redacto por técnico de la reparación de la viga situada en el salón que era la que había sufrido gran carga térmica y se revisó el resto, retirando los revestimientos para observar si habían vicios ocultos.

Por tanto, una vez terminadas las obras de reparación estructural se procedió a realojar al propietario de la vivienda situada encima de la siniestrada. Posteriormente se realizaron las tareas de rehabilitación interior y se comprobó por parte de los técnicos municipales para levantar la Orden de Desalojo.



Fig. 14. Detalle del techo sin el revestimiento y sin daños. 2012. Expte. de ruina nº 11/2012 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 15. Detalle de la reparación efectuada en la viga. 2012. Expte. de ruina nº 11/2012 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

7.3 EDIFICIO CON SEDE FESTERA. RUINA INMINENTE Y ORDEN DE EJECUCIÓN.

DESCRIPCIÓN:

Edificio de dos plantas entre medianeras. La planta baja es diáfana con un patio trasero y los aseos que allí se ubican. La planta primera conserva la distribución original de la antigua vivienda y la escalera de acceso a la cubierta transitable.

Esta antigua vivienda se utiliza actualmente como casal fallero. Se observa en la fotografía la cantidad de enseres y acopios de objetos varios en la terraza del edificio, además de construcciones auxiliares añadidas. Lo cual provoca una sobrecarga en la estructura y dificulta la evacuación de aguas pluviales produciendo embalsamientos en algunos puntos y filtraciones que aceleran el deterioro estructural. Todo ello acompañado de un mal uso de la cubierta y falta de mantenimiento.

La estructura del edificio es de pilares y vigas de hormigón armado con viguetas también de hormigón armado.



Fig. 16. Fachada y acopio de enseres varios en la cubierta. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

INICIO DEL PROCEDIMIENTO:

El edificio está alquilado para “Casal Fallero” y los usuarios se alertan por la existencia de varias grietas, tanto en paredes como en techos. Así que requieren presencia Técnica.

Se personan los técnicos municipales y observan:

- Deformación significativa en el forjado primero.
- Grietas en vigas y en paredes.

- Excesiva flecha del forjado primero que ha dejado la tabiquería del piso primero, en algunos puntos sin apoyo, es decir, al aire.
- Acopio de varios enseres que producen una sobrecarga en el forjado primero y en el forjado de cubierta.
- Falta de mantenimiento en general.



Fig. 17. Acopio de enseres varios en la cubierta. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 18. Estado de la cubierta. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 19. Grieta en viga. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 20. Grieta en viga. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.



*Fig. 21. Tabiquería sin apoyo en piso primero. 2013. Expte. 11/2013
Archivo del Ayuntamiento de Paterna.*

MEDIDAS CAUTELARÍSIMAS ADOPTADAS:

- Se Desaloja el edificio.
- Se procede a apuntalar los forjados del inmueble.
- Se ordena a limpieza y vacado de enseres del interior y de la cubierta.



Fig. 22. Apuntalamiento forjado primero. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 23. Apuntalamiento forjado segundo. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

ORDEN:

Se ordena a la propiedad la reparación y refuerzo estructural que proceda. Para ello en el plazo de quince días debe aportar Proyecto Técnico de Reparación Estructural y Revisión del estado general de la estructura, suscrito por Técnico competente y debidamente visado.

Dentro del plazo la propiedad solicita un aplazamiento para aportar el proyecto. Se concede un plazo de un mes.

Dentro de este plazo se aporta el correspondiente Proyecto Técnico y se informa por los Técnicos municipales, dando cuenta de que se ajusta a las obras Ordenadas.

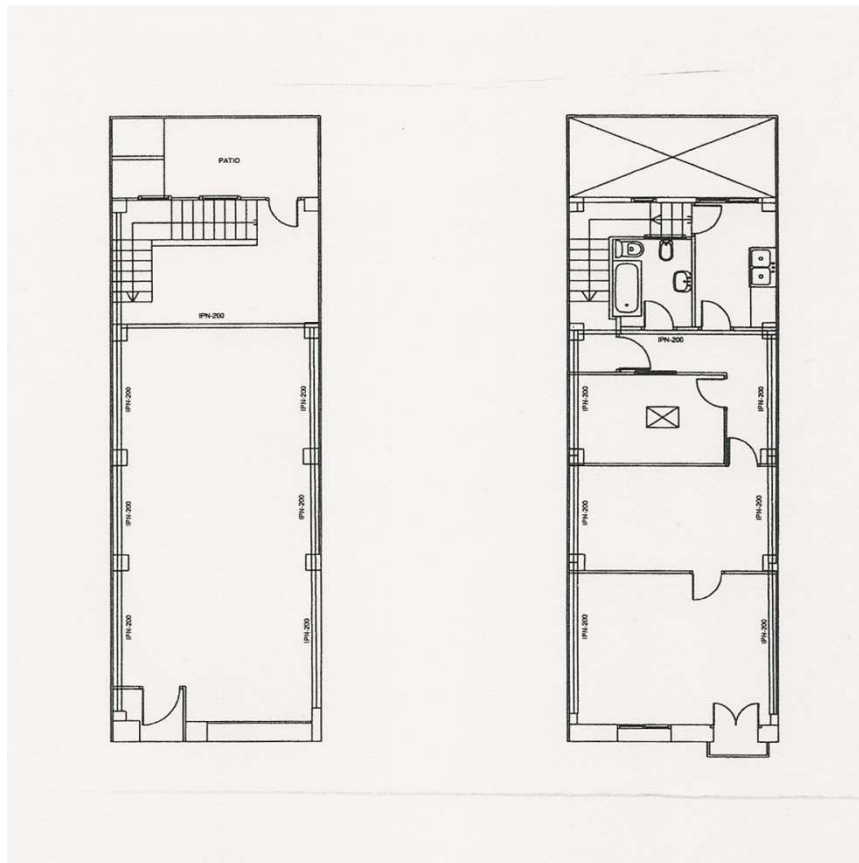


Fig. 24. Plantas de Distribución. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

En este caso se optó por unos refuerzos a base de parteluces y zunchos de atado, así como refuerzos de vigas con perfiles metálicos.

Se realizan las obras de reparación estructural y se aporta el Final de Obra suscrito por el Técnico Director.

Los técnicos municipales realizan visita de comprobación y se procede a la terminación y archivo del expediente.

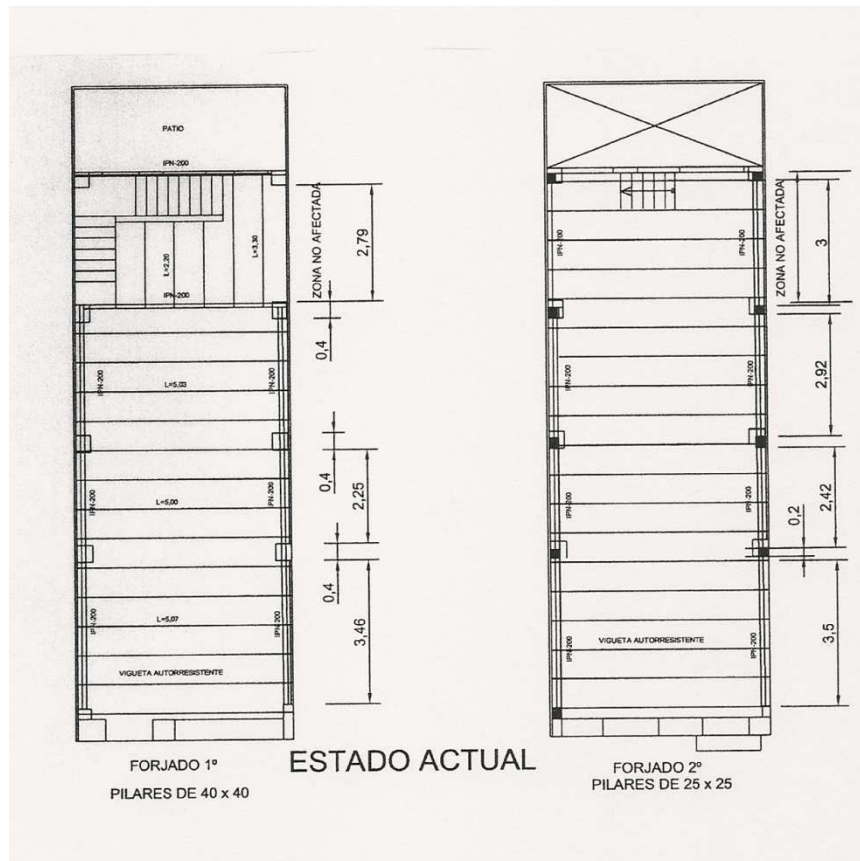


Fig. 25. Estado actual de la estructura. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

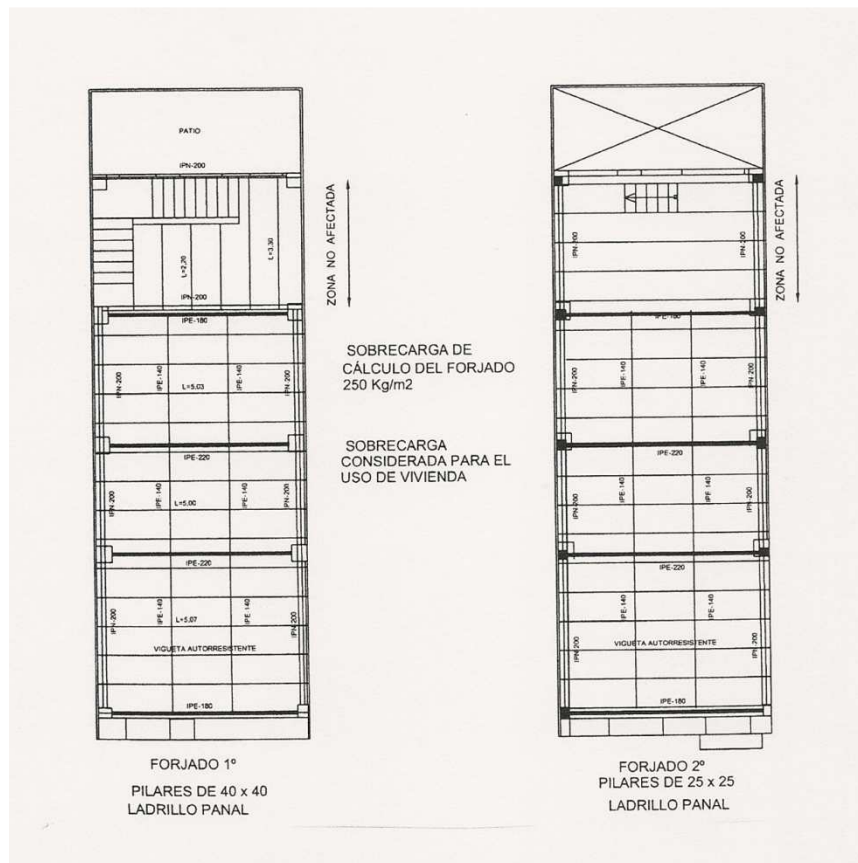


Fig. 26. Reparación estructural. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

7.4 EDIFICIO CATALOGADO CON AFECCIÓN DE SUELO PÚBLICO. RUINA INMINENTE Y ORDEN DE EJECUCIÓN.

DESCRIPCIÓN:

Se trata de dos viviendas unifamiliares entre medianeras. Constan de planta baja y planta primera. Recaen a dos calles, la fachada principal recae a una calle con tráfico rodado pero la fachada posterior recae a una calle peatonal. Estas viviendas tienen una particularidad, tienen en planta baja y en la parte posterior unas cuevas que se sitúan bajo la calle peatonal. Las viviendas están protegidas en grado “ambiental” y las cuevas lo están también en grado de “protección integral”, según el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio.

La protección integral nos obliga a la conservación total del espacio, volumen, distribución y características constructivas del inmueble. No obstante, el cuerpo de las viviendas es de protección ambiental. Dicho grado de protección permite dentro de la tipología existente, cambios interiores y adaptaciones, siendo menos restrictivo que el grado integral, que afecta a las cuevas.

INICIO DEL PROCEDIMIENTO:

Los propietarios alertados por un gran estruendo llaman a la policía local. Se ha producido el colapso de muros y techos de las cuevas de las viviendas que están situadas bajo la calle peatonal, llamada “Senda del Batán”.



Fig. 27. Emplazamiento. Zona afectada. 2012. Expte. 19/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 28. Situación de las viviendas. Son las nº 71 y 73. Derrumbe por su parte posterior a calle peatonal. 2012. Expte. 19/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 29. Material desprendido de la losa de techo de la cueva, fisuras y reparación reciente de fisuras. 2012. Expte. 9/2012 Archivo Ayuntamiento de Paterna.

Se personan en el lugar los técnicos municipales. Se había hundido el pavimento el pavimento y la solera de la calle peatonal en el lugar donde se encuentran las cuevas. Se había desprendido la bóveda de las cuevas que está formada por la propia roca del terreno.

La estructura de las viviendas en cuestión que comunican a estas cuevas es a base de muros de carga y pilares de ladrillo macizo

con forjado unidireccional de viguetas de madera con revoltones de ladrillo.



Fig. 30. Desprendimiento de techo de cueva. Se observa vegetación debido a la humedad existente en la roca que forma la bóveda de la cueva. 2012. Expte. 9/2012. Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

En la inspección se observa que la tubería de agua potable que ha quedado al descubierto, tiene varios empalmes con distintos materiales, que corresponden a varias reparaciones a causa de distintas fugas, lo cual hace pensar que ha aportado una humedad al terreno que ha podido producir el colapso.



Fig. 31. Se observa la solera de la calle peatonal que se ha hundido y la tubería de agua potable con una deficiente reparación. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del ayuntamiento de Paterna.

Las cuevas disponen de suficiente ventilación natural para que se concentren humedades en su interior. Por lo que se sigue apuntando a sucesivas averías de la red de agua potable.

La medianera entre las dos cuevas también se ha derrumbado y se observan grietas y fisuras en el muro de fachada posterior que dispone de aberturas de comunicación con las cuevas y además actúa como muro de carga de la fachada.

MEDIDAS CAUTELARÍSIMAS ADOPTADAS:

- Corte de la red de agua potable es este punto para evitar más fugas.
- Corte de la calle peatonal con vallado y señalización para evitar cualquier tipo de sobrecarga que pudiera provocar el hundimiento completo de la calle.

- Apuntalamiento del forjado de planta baja de viguetas de madera que descansan sobre el muro de carga posterior de fachada y colindante con las cuevas, puesto que ha quedado una vigueta sin apoyo y el muro tiene peligro de derrumbe.
- Se desalojan ambas viviendas para evitar daños a las personas que allí habitan.
- Se precintan los inmuebles por parte de la Policía Local. Los propietarios podrán recoger enseres y objetos personales acompañados de la Policía Local.



*Fig. 32. Apuntalamiento de viguetas de madera. 2012. Expte. 9/2012
Archivo Ayuntamiento de Paterna.*



Fig. 33. Corte de la calle peatonal y protección de la chimenea de ventilación. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

- Se protege la chimenea de ventilación de la cueva que se mantiene a pesar del derrumbe colindante.
- Se colocan tabiquillos para desviar las aguas pluviales y evitar la entrada a las cuevas o inmuebles colindantes que podrían acelerar el proceso de desprendimiento del resto de solera y cuevas colindantes.

En principio, se dictó Orden de Ejecución a los propietarios para que repararan con el correspondiente Proyecto Técnico que debían costear.

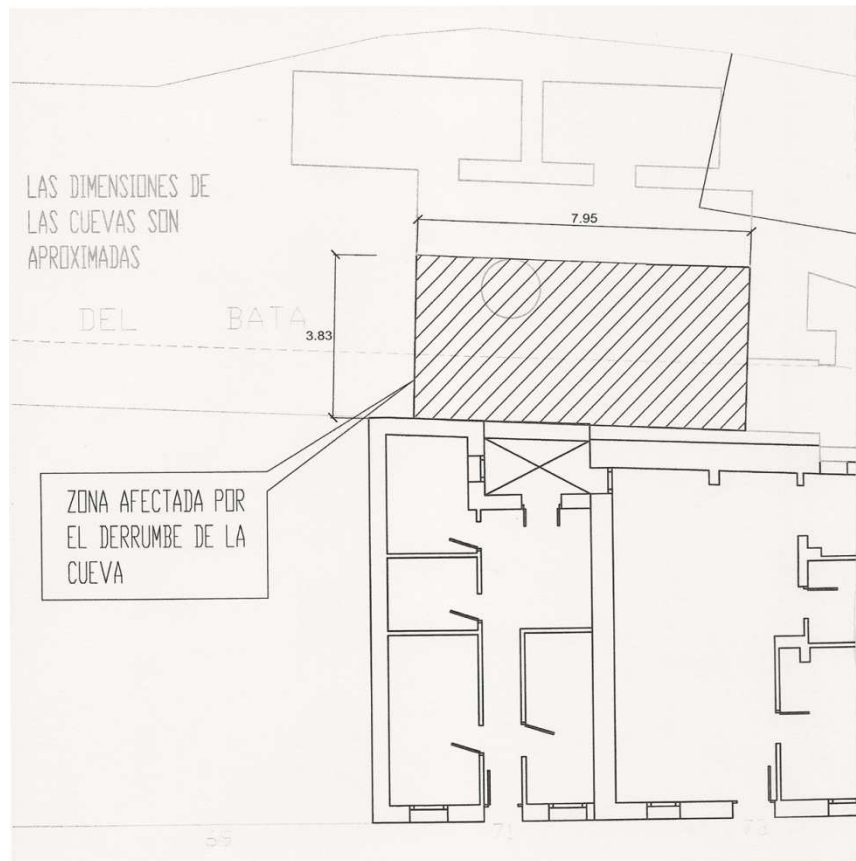


Fig. 34. Zona afectada de la calle. 2012. Expte. 19/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

No obstante, se corroboró posteriormente las diversas reparaciones que había efectuado por la empresa gestora del agua potable y, las declaraciones de los vecinos también lo confirmaron.

Se realizaron posteriores visitas de inspección de los técnicos municipales con los técnicos de la empresa gestora del agua potable.

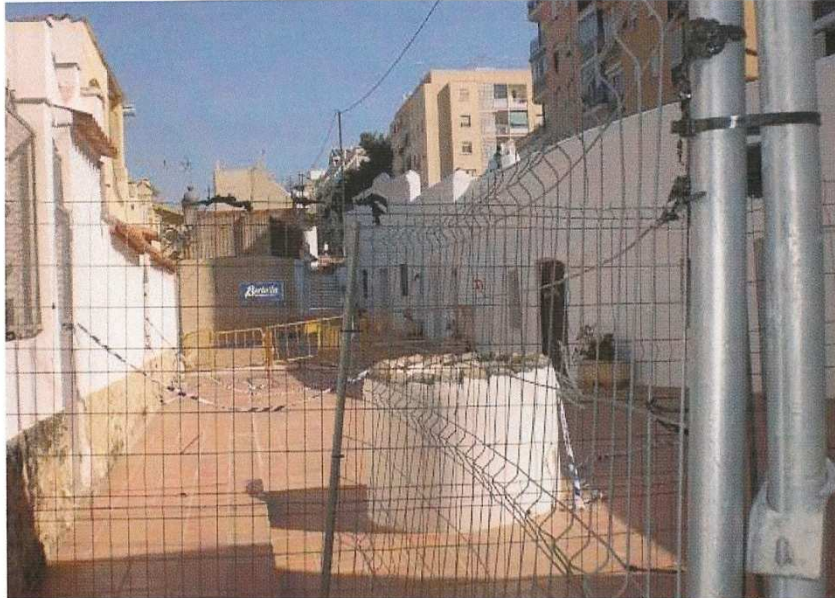


Fig. 35. Chimenea de ventilación de la cueva situada en la calle peatonal. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Finalmente, la empresa asume su responsabilidad (no sin que la propiedad presente un informe pericial contradictorio a la Orden de Ejecución, justificando la responsabilidad de los hechos) y procede a la redacción del correspondiente proyecto y reparación de inmuebles, cuevas y calle.



Fig. 36. Desvío de aguas pluviales para proteger las cuevas e inmuebles colindantes. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 37. Fachada posterior de las viviendas afectadas. Se observan las ventanas que ventilan las cuevas y la chimenea de ventilación. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 38. Hundimiento de la calle y su solera. La tubería que se observa se colocó posteriormente para desviar aguas pluviales fuera de la zona afectada. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del ayuntamiento de Paterna.

Se aportó por parte de la Empresa Proyecto para reposición de la red de agua potable, anulando la que existía en toda la calle. Se respetaron las cuevas totalmente, realizándose una losa y muros de hormigón armado con nueva losa de cimentación y dejando un acabado similar a la roca original puesto que se trataba de una Protección Integral según el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos.

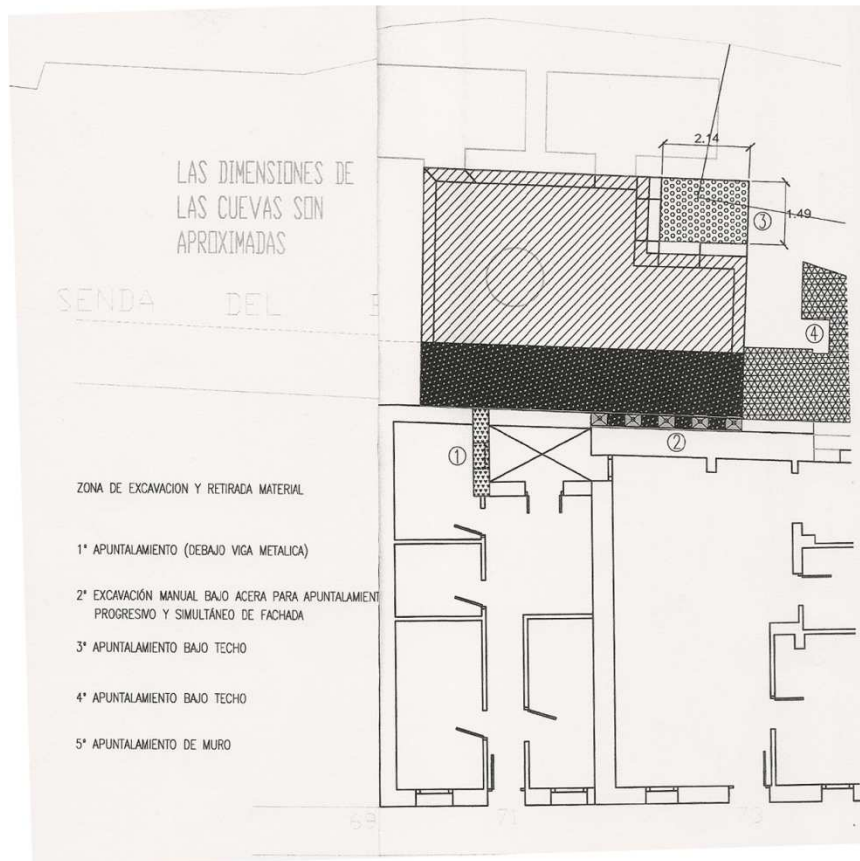


Fig. 39. Ordenación de los trabajos por fases y por bataches. 2012. Expte. 19/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Se apuntaló toda la zona antes de iniciar las obras. Se procedió a la extracción manual de la roca desprendida y se excavó la zona a base de bataches para ir hormigonando por fases y retirando puntales progresivamente.

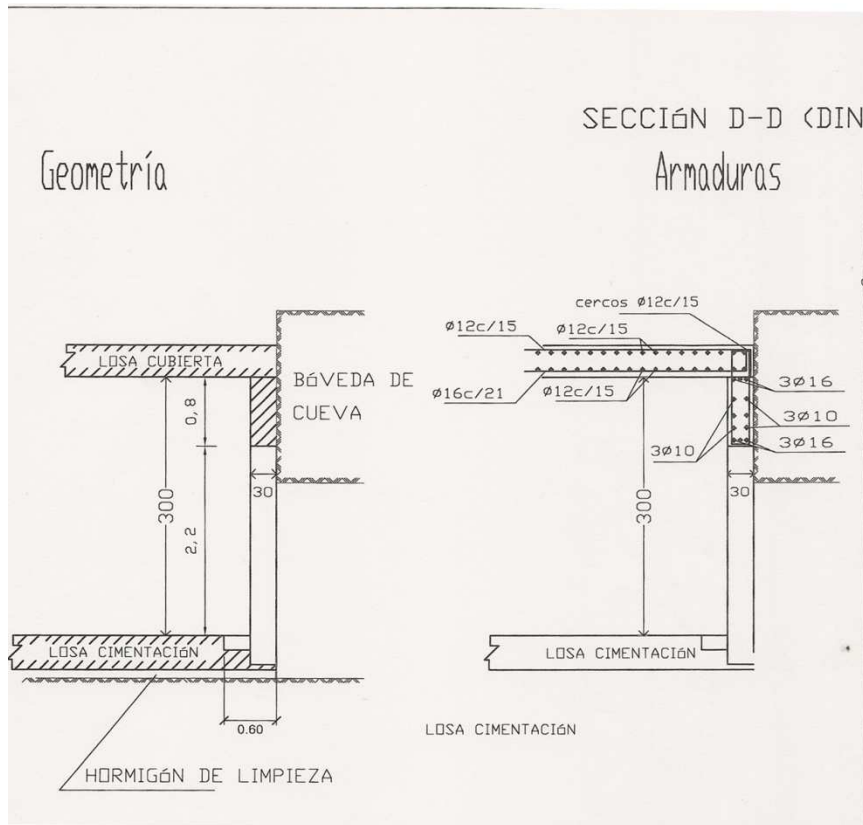


Fig. 40. Detalle de la reparación. 2012. Expte. 19/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

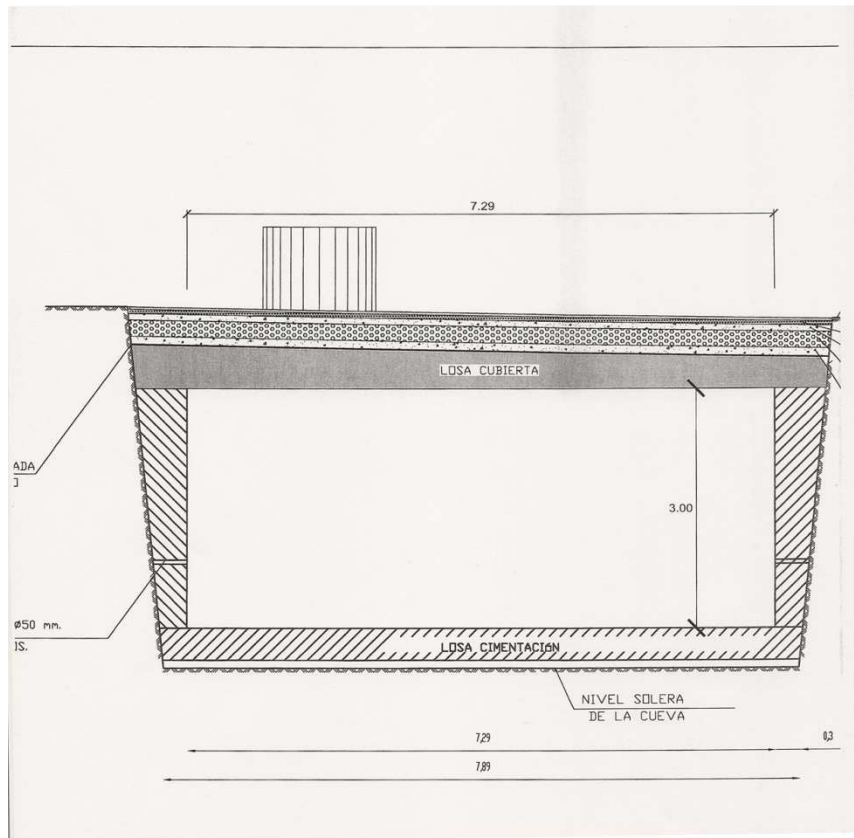


Fig. 41. Detalle de la reparación. 2012. Expte. 19/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.



Fig. 42. Reparación efectuada. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del ayuntamiento de Paterna.



Fig. 43. Reparación terminada. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del ayuntamiento de Paterna.

Capítulo 2.

Conclusiones

Respecto al tema que nos ocupa en el presente trabajo, no hay variaciones sustanciales con la ley nueva, solo algunos matices. Unifica exigencias con la Legislación Estatal (inspecciones de los edificios).

El Informe de Evaluación de los Edificios (ahora de aplicación Estatal) sustituye a la Inspección Técnica anterior (Autonómica). Es mucho más completo puesto que su contenido es más amplio. En él, se contempla tanto el mantenimiento y conservación del inmueble, como la mejora energética y de accesibilidad. Esto abre un campo profesional muy interesante ante la escasa obra nueva existente.

Las Administraciones Locales deben establecer un sistema eficaz para llevar a cabo el cumplimiento de la Legislación sobre los IEE, puesto que podría evitar el 95% de expedientes de ruinas (tanto legales como inminentes) puesto que la mayoría de ellas suceden por falta de mantenimiento. No obstante aumentaría considerablemente los expedientes de Órdenes de Ejecución. Ello nos llevaría a realizar obras de reparación y evitar demoliciones por ruinas. Para ello, podría ser interesante tener en cuenta algunas ideas:

- Por ejemplo la exigencia del IEE para formalizar el Seguro de Responsabilidad civil obligatorio para las comunidades.

- También se podría exigir para la compra-venta o alquiler de vivienda, tal y como se exige el certificado de Eficiencia Energética.
- Creación de empresas públicas o mixtas acotando claramente su cometido puesto que la experiencia ha demostrado que (en algunos casos) su actividad se ha alejado de la finalidad para la que se creó.

En este trabajo, por una parte, se ha expuesto la Normativa de aplicación, el desarrollo práctico de la misma y los supuestos de actuación. No obstante, quiero hacer constar la importancia de la conservación y del mantenimiento de los edificios, no tanto por cumplir la Ley (que al fin y al cabo hay que cumplirla) sino porque como técnicos estamos preparados para asesorar sobre la forma de actuar ante patologías evidentes o previsibles. Nuestras decisiones deben contar con un equilibrio entre coste y resultado satisfactorio para todas las partes. Por ello, también satisfactorio para nosotros.

El asesoramiento técnico que podemos ofrecer favorece a la seguridad de las personas, a proporcionarles unas condiciones mejores de habitabilidad y, en definitiva, a mejorar su salud y su economía. Tarea para la que estamos preparados y de la que debemos enorgullecernos.

Capítulo 3.

Referencias Bibliográficas

López Collado, G. (1976). *Ruinas en construcciones antiguas*. Madrid: Servicio de publicaciones del MOPU.

Armengot de Pedro, A., Elizaga, J.A., González, A., Gosálvez, J., López, E. y Luna, A. (1987). *Curso de Arquitecto expertos en mantenimiento y conservación de edificaciones*. Madrid: Servicio de publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Muñoz Hidalgo, M. ((1988). *Conceptos y Patología en la edificación*. Sevilla: Gráficas Rosso.

Martínez Monedero, M. (2008). *Las restauraciones arquitectónicas de Luís Menéndez-Pidal. La confianza de un método*. Valladolid: Universidad de Valladolid.

Díaz Barco, F. y Celada Abad, M. (2009). *Régimen jurídico de la Inspección Técnica de Edificios*. Navarra: editorial Aranzadi S.A.

Valiente Ochoa, E. (2011). *Manual del Ingeniero de la Edificación. Guía para la inspección edilicia*. Valencia: Editorial Universitat Politècnica de València.

Yuste Navarro, J. y Calzado Agrasot, G. (2008). *Manual de Inspección ICE Informe de Conservación del edificio*. Valencia: AIDICO Asociación de Investigación de Industrias de la Construcción.

Serrano Alcudia F. (1999). *Patología de la Edificación. El lenguaje de las grietas*. Madrid: Fundación Escuela de la Edificación.

Tejuela Juez, J., Navas Delgado, D. y Machín Hamalainen, C. (2011) *Rehabilitación, Mantenimiento y Conservación de Fachadas*. Tornapunta.

Tejuela Juez, J., Navas Delgado, D. y Machín Hamalainen, C. (2011) *Rehabilitación, Mantenimiento y Conservación de Estructuras*. Tornapunta.

Tejuela Juez, J., Navas Delgado, D. y Machín Hamalainen, C. (2011) *Rehabilitación, Mantenimiento y Conservación de Cubiertas*. Tornapunta.

González –Moreno Navarro, A. (2012). Restauración Monumental: ¿ El método en crisis?. *Informes de la construcción, 64 (extra): 13-22* doi: 10.3989 /ic.11.077.

Chávez-Hernández, J., Recarey, C., García-Lorenzo, M. y López-Jiménez, O. (2012). Utilización de la Inteligencia Artificial en el diagnóstico patológico de edificaciones de valor patrimonial. *Informes de la Construcción, 64 (527): 297-305* doi: 103989/ic.11.036.

Minutoli G. (2012). Ciudad, arquitecturas y restauraciones, problemas de conservación de los cascos históricos. *Informes de la Construcción, 64 (extra): 23-34* doi: 10.3989/ic.11.074.

Pla Tormo, B. y Latorre Hernández, M. (2009). El Registro Municipal de solares y edificios a rehabilitar. Su regulación en la Normativa Urbanística valenciana en relación con el nuevo TRLS 2/2008. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 43(251),77-110.

Archivo del Ayuntamiento de Paterna (Valencia) en general y en particular: *Expedientes de ruinas nº 7/2011, nº 11/2012, nº 19/2012 y nº 11/2013*.

Normativa de aplicación:

Real Decreto Ley 8/2011 de *Medidas a deudas hipotecarias, gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las Entidades Locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa*. BOE de 7 de julio de 2011.

Ley 8/2013 de 26 de junio de *rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*. BOE de 27 de junio de 2013.

Real Decreto 233/2013 de 5 de abril por el que se regula el *Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016*. BOE de 10 de abril de 2013.

Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, *Urbanística Valenciana*. DOGV de 31 de diciembre de 2005.

Decreto 67/2006 de 12 de mayo de la Conselleria de Territorio y Vivienda aprueba el *Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística*. DOGV de 23 de mayo de 2006.

Ley 5/2007 de 9 de febrero de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley 4/1998 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. DOGV de 12 de febrero de 2007.

Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, publicada en el DOGV de 31 de julio de 2014.

Capítulo 4.

Índice de Figuras

Fig. 1. Inicio de Orden de Ejecución para reparación de fachada y revisión estructural. 1988. Conceptos y Patología en la Edificación de Manuel Muñoz Hidalgo.

Fig. 2. Amenaza de ruina inminente. 1988. Conceptos y Patología en la Edificación de Manuel Muñoz Hidalgo.

Fig. 3. Posible caso de ruina legal. 1988. Conceptos y Patología en la Edificación de Manuel Muñoz Hidalgo.

Fig. 4. Situación a la llegada de bomberos. 2011. Expte. de ruina 7/2011 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 5. Colapso del forjado de cubierta – 1ª crujía. 2011. Expte. de ruina 7/2011 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 6. Fachada con antepecho de cubierta suelo. 2011. Expte. de ruina 7/2011 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 7. Desescombros de planta 1ª. 2011. Expte. de ruina 7/2011 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 8. Plano de proyecto indicando el estado después del derrumbe. 2011. Expte. de ruina 7/2011 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 9. Ejecución total del forjado de cubierta – 1ª crujía. 2011. Expte. de ruina 7/2011 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 10. Estado de la vivienda calcinada. 2012. Expte. de ruina nº 11/2012 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 11. Estado de la vivienda calcinada. 2012. Expte. de ruina nº 11/2012 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 12. Detalle del apuntalamiento de la viga. 2012. Expte. de ruina nº 11/2012 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 13. Detalle del apuntalamiento de la viga. 2012. Expte. de ruina nº 11/2012 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 14. Detalle del techo sin el revestimiento y sin daños. 2012. Expte. de ruina nº 11/2012 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 15. Detalle de la reparación efectuada en la viga. 2012. Expte. de ruina nº 11/2012 del archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 16. Fachada y acopio de enseres varios en la cubierta. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 17. Acopio de enseres varios en la cubierta. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 18. Estado de la cubierta. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 19. Grieta en viga. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 20. Grieta en viga. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 21. Tabiquería sin apoyo en piso primero. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 22. Apuntalamiento forjado primero. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 23. Apuntalamiento forjado segundo. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 24. Plantas de Distribución. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 25. Estado actual de la estructura. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 26. Reparación estructural. 2013. Expte. 11/2013 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 27. Emplazamiento. Zona afectada. 2012. Expte. 19/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 28. Situación de las viviendas. Son las nº 71 y 73. Derrumbe por su parte posterior a calle peatonal. 2012. Expte. 19/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 29. Material desprendido de la losa de techo de la cueva, fisuras y reparación reciente de fisuras. 2012. Expte. 9/2012 Archivo Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 30. Desprendimiento de techo de cueva. Se observa vegetación debido a la humedad existente en la roca que forma la bóveda de la cueva. 2012. Expte. 9/2012. Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 31. Se observa la solera de la calle peatonal que se ha hundido y la tubería de agua potable con una deficiente reparación. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del ayuntamiento de Paterna.

Fig. 32. Apuntalamiento de viguetas de madera. 2012. Expte. 9/2012 Archivo Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 33. Corte de la calle peatonal y protección de la chimenea de ventilación. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 34. Zona afectada de la calle. 2012. Expte. 19/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 35. Chimenea de ventilación de la cueva situada en la calle peatonal. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 36. Desvío de aguas pluviales para proteger las cuevas e inmuebles colindantes. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 37. Fachada posterior de las viviendas afectadas. Se observan las ventanas que ventilan las cuevas y la chimenea de ventilación. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 38. Hundimiento de la calle y su solera. La tubería que se observa se colocó posteriormente para desviar aguas pluviales fuera de la zona afectada. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del ayuntamiento de Paterna.

Fig. 39. Ordenación de los trabajos por fases y por bataches. 2012. Expte. 19/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 40. Detalle de la reparación. 2012. Expte. 19/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 41. Detalle de la reparación. 2012. Expte. 19/2012 Archivo del Ayuntamiento de Paterna.

Fig. 42. Reparación efectuada. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del ayuntamiento de Paterna. Fig. 43. Reparación terminada. 2012. Expte. 9/2012 Archivo del ayuntamiento de Paterna.

Anexo 1

Modelo de INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS con sus contenidos mínimos, publicado en el RD 2332013 de 5 de abril.

Trabajo Fin de Grado M^a Sales Hernández Mateo
Grado en Arquitectura Técnica – ETS de Ingeniería de Edificación – Universitat Politècnica de València

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

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		<input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto <input type="checkbox"/> Otro Caso	
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas		<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, indicar cuales:	

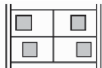
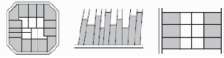
(1) Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro de una misma parcela catastral, etc.

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

C. DATOS DE PROPIEDAD ⁽²⁾			
Régimen jurídico de la propiedad:		<input type="checkbox"/> Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Varios propietarios	
		<input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> 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 (m ²):	Superficie construida (m ²):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	<input type="checkbox"/> Residencial público <input type="checkbox"/> Docente <input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Residencial privado <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Otro
		<input type="checkbox"/> Administrativo <input type="checkbox"/> 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) secundarios(s):	
Nº. total de viviendas:	Superficie media (m ²):	
Nº. total de locales:	Superficie media (m ²):	
Nº. total de plazas de aparcamientos:	Superficie media (m ²):	
Nº. total de trasteros:	Superficie media (m ²):	
Año de construcción:	Referencia ⁽³⁾	
<small>(3) Aportar la referencia a partir de la cual se obtiene el dato "año" del edificio. En su caso, indicar "Estimación"</small>		
Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio ⁽⁴⁾		
<input type="checkbox"/> Edificación exenta/aislada o paseada en parcela/bloque abierto:		
		
<input type="checkbox"/> 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:	
<input type="checkbox"/> Sin ascensor	Nº. total de escaleras:	
<input type="checkbox"/> Con 1 ascensor	Nº. total de ascensores:	
<input type="checkbox"/> 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 10 x 15 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 Nº. 1:	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	
Nombre del documento Nº. 2:	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	
Nombre del documento Nº. 3:	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	
Nombre del documento Nº. 4:	
Fecha:	Alcance:
Técnico responsable:	
Observaciones:	

H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS	
CIMENTACIÓN	
Sistemas de contención	<input type="checkbox"/> Muro de piedra <input type="checkbox"/> Muro de fábrica bloque <input type="checkbox"/> Muro pantalla <input type="checkbox"/> Muro de fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Muro hormigón armado <input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro
Cimentación superficial	<input type="checkbox"/> Zapatas, zanjas, pozos, mampostería <input type="checkbox"/> Zapatas o zanjas hormigón <input type="checkbox"/> Losa <input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro
Cimentación profunda	<input type="checkbox"/> Pilotes <input type="checkbox"/> Pantallas <input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro
Observaciones:	

ESTRUCTURA				
Estructura vertical	Muros de Carga		Pilares	
	<input type="checkbox"/> De piedra	<input type="checkbox"/> De fábrica de ladrillo	<input type="checkbox"/> De ladrillo	<input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro
	<input type="checkbox"/> De hormigón armado	<input type="checkbox"/> De bloque cerámico	<input type="checkbox"/> De fundición	
	<input type="checkbox"/> De adobe	<input type="checkbox"/> De bloque hormigón	<input type="checkbox"/> De acero	
	<input type="checkbox"/> De tapial	<input type="checkbox"/> Con entramado de madera	<input type="checkbox"/> De hormigón armado	
Estructura horizontal Planta Tipo	Estructura principal (Vigas)	Forjado (Elementos secundarios, viguetas)	Forjado (Entrevigado)	
	<input type="checkbox"/> De madera	<input type="checkbox"/> De madera	<input type="checkbox"/> Tablero	<input type="checkbox"/> Forjado reticular
	<input type="checkbox"/> Metálicas	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Revoltón	<input type="checkbox"/> Losa hormigón
	<input type="checkbox"/> De hormigón armado	<input type="checkbox"/> De hormigón armado	<input type="checkbox"/> Bovedilla cerámica	<input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro
			<input type="checkbox"/> Bovedilla hormigón	
Estructura horizontal Suelo. Planta en contacto con terreno (5)	Forjado	Forjado Sanitario		
	<input type="checkbox"/> Idéntico al de P. Tipo	<input type="checkbox"/> Idéntico al de P. Tipo	<input type="checkbox"/> Solera	<input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro
	<input type="checkbox"/> Diferente al de P. Tipo	<input type="checkbox"/> Diferente al de P. Tipo		
Estructura de cubierta	Forjado horizontal y	Cerchas, pórticos		
	<input type="checkbox"/> Capa formación pte.	<input type="checkbox"/> Vigas hormigón armado + tablero.	<input type="checkbox"/> Tablero cerámico	<input type="checkbox"/> Se desconoce/Otro
	<input type="checkbox"/> Tabiquillos + tablero	<input type="checkbox"/> Vigas metálicas + tablero	<input type="checkbox"/> Tablero madera	
	Forjado inclinado	<input type="checkbox"/> Vigas madera + tablero	<input type="checkbox"/> Chapa/Sándwich	
	<input type="checkbox"/> Hormigón armado			
	<input type="checkbox"/> 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		Acabado Revestido en Fachada Principal
	% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:		% sobre Sup. Cerram. Vertical Total:
Superficie (m ²)	<input type="checkbox"/> Mampostería	<input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón	<input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado
	<input type="checkbox"/> Sillería	<input type="checkbox"/> Panel pref. hormigón	<input type="checkbox"/> Chapado piedra
% sobre Sup. Cerram. Vertical Total	<input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo	<input type="checkbox"/> Panel metálico/Sándwich	<input type="checkbox"/> Revoco
	<input type="checkbox"/> Fábrica bloq. cerámico	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Mortero monocapa
			<input type="checkbox"/> Otros
			<input type="checkbox"/> Aplacado cerámico
	Dispone de Cámara de Aire:	<input type="checkbox"/> Si	Dispone de Aislamiento Térmico:
	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> No
	<input type="checkbox"/> Se desconoce	<input type="checkbox"/> Se desconoce	<input type="checkbox"/> Se desconoce

Otras fachadas, fachadas a patios, y medianerías (6) Superficie (m ²) % sobre Sup. Cerram. Vertical Total	Acabado Visto en Otras Fachadas % sobre Sup. Cerram. Vertical Total: <input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Fábrica bloque hormigón <input type="checkbox"/> Sillería <input type="checkbox"/> Panel pref. hormigón <input type="checkbox"/> Fábrica ladrillo <input type="checkbox"/> Panel metálico/Sándwich <input type="checkbox"/> Fábrica bloq. cerámico <input type="checkbox"/> Otros		Acabado Revestido en Otras Fachadas % sobre Sup. Cerram. Vertical Total: <input type="checkbox"/> Enfoscado y pintado <input type="checkbox"/> Chapado piedra <input type="checkbox"/> Revoco <input type="checkbox"/> Chapado metálico <input type="checkbox"/> Mortero monocapa <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Aplacado cerámico	
	Dispone de Cámara de Aire: <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce		Dispone de Aislamiento Térmico: <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce	
Carpintería y vidrio en huecos Superficie (m ²) % sobre Sup. Cerram. Vertical Total	Tipo de carpintería predominante <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Acero <input type="checkbox"/> Aluminio <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Otros:		Tipo de vidrio predominante <input type="checkbox"/> Simple <input type="checkbox"/> Con capa bajo emisiva <input type="checkbox"/> Doble acristalamiento <input type="checkbox"/> Con capa de control solar <input type="checkbox"/> Triple acristalamiento	
	Azotea/Cubierta plana Superficie (m ²) % sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:	<input type="checkbox"/> Transitable <input type="checkbox"/> No transitable Dispone de aislamiento térmico <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce Dispone de lámina impermeabilizante <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Se desconoce		Azotea/Cubierta plana Superficie (m ²) % sobre Sup. Cerram. Horizontal Total:
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	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Evacuación <input type="checkbox"/> Dispone de Sist. Evacuación a red de alcantarillado público <input type="checkbox"/> Dispone de Sist. Evacuación propio (fosa séptica, etc.)		<input type="checkbox"/> Bajantes vistas empotradas <input type="checkbox"/> Bajantes <input type="checkbox"/> Otro:
			<input type="checkbox"/> Colectores Vistos Enterrados <input type="checkbox"/> Colectores <input type="checkbox"/> Otro:
Abastecimiento de agua	<input type="checkbox"/> No dispone de Sistema de Abastecimiento de Agua <input type="checkbox"/> Dispone de conexión a Red de Abastecimiento público <input type="checkbox"/> Dispone de Captación propia (pozo, bomba, etc.)		<input type="checkbox"/> Contador único para todo el edificio <input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local <input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados

<p>Instalación eléctrica</p>	<p>El edificio dispone (instalación eléctrica elementos comunes):</p> <p><input type="checkbox"/> De Caja General de Protección (CGP)</p> <p><input type="checkbox"/> De Interruptor Diferencial</p> <p><input type="checkbox"/> De Interruptor Automático al inicio de los circuitos de servicios comunes</p> <p><input type="checkbox"/> De fusible al inicio de las derivaciones individuales a viviendas o locales</p> <p><input type="checkbox"/> Otros:</p>	<p><input type="checkbox"/> Contador Único para todo el edificio</p> <p><input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local</p> <p><input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados</p>
<p>Calefacción</p>	<p><input type="checkbox"/> Se dispone de sistema de Calefacción Colectivo/Central:</p> <p><input type="checkbox"/> Caldera comunitaria</p> <p><input type="checkbox"/> Bomba de calor</p> <p><input type="checkbox"/> Otro:</p> <p>Combustible Calefacción Colectiva/Central:</p> <p><input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad</p> <p><input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa</p> <p><input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros</p>	<p>En caso contrario, indica:</p> <p>% de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de Calefacción:</p> <p>% viviendas con Caldera (Gas canalizado):</p> <p>Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural</p> <p>% viviendas con Caldera Gasóleo:</p> <p>% viviendas con Calefacción eléctrica:</p> <p>Indicando: <input type="checkbox"/> Bomba de Calor <input type="checkbox"/> Radiadores</p> <p>% con Otros:</p>
<p>Agua Caliente Sanitaria ACS</p>	<p><input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema de ACS Central</p> <p>Combustible para producción ACS:</p> <p><input type="checkbox"/> GLP <input type="checkbox"/> Electricidad</p> <p><input type="checkbox"/> Gasóleo <input type="checkbox"/> Leña/biomasa</p> <p><input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Otros:</p> <p><input type="checkbox"/> El edificio dispone de captadores solares para la producción de ACS</p>	<p>En caso contrario, indica:</p> <p>% de viviendas/locales disponen de sistemas individuales de producción de ACS:</p> <p>% viviendas con Calentadores (Gas canalizado):</p> <p>Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Gas Natural</p> <p>% viviendas con Calentadores (Gas embotellado):</p> <p>Indicando: <input type="checkbox"/> Propano <input type="checkbox"/> Butano</p> <p>% viviendas con Calentadores eléctricos:</p> <p>% con Otros:</p>
<p>Gas canalizado para instalaciones domésticas</p>	<p>% de viviendas/locales que disponen de acometida a red de distribución canalizada de gas para uso doméstico:</p> <p><input type="checkbox"/> Propano</p> <p><input type="checkbox"/> Gas Natural</p>	<p><input type="checkbox"/> Contadores individuales por vivienda/local</p> <p><input type="checkbox"/> Contadores individuales centralizados</p>
<p>Refrigeración</p>	<p><input type="checkbox"/> El edificio dispone de sistema colectivo de Refrigeración:</p> <p><input type="checkbox"/> Con torre de enfriamiento</p> <p><input type="checkbox"/> Sin torre de enfriamiento</p>	<p>En caso contrario, indica:</p> <p>% de viviendas/locales disponen de sistema individuales de refrigeración (aire acondicionado):</p> <p>Nº. aparatos de aire acondicionado vistos en fachadas:</p>
<p>Ventilación y renovación de aire</p>	<p>El edificio dispone de los siguientes sistemas de ventilación para los cuartos húmedos (baños y cocinas) de las viviendas:</p> <p><input type="checkbox"/> Ventanas <input type="checkbox"/> Patinejos</p> <p><input type="checkbox"/> Shunts <input type="checkbox"/> Otros:</p> <p><input type="checkbox"/> Existen locales o viviendas cuyos cuartos húmedos no tienen ninguno de los sistemas anteriores de ventilación.</p>	<p>Los apartamientos disponen de sistemas de ventilación:</p> <p><input type="checkbox"/> Mecánica</p> <p><input type="checkbox"/> Natural</p> <p><input type="checkbox"/> Híbrida</p>

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

1.3. VALORACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO		
1.3.1. CIMENTACIÓN		
Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la cimentación como desfavorable y apartando de cada una de ellas la siguiente información:		
<ol style="list-style-type: none"> 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) <input type="checkbox"/> Favorable <input type="checkbox"/> Desfavorable		
<i>En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:</i>		
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none; width: 50%;"><i>Plazo de inicio de las obras:</i> _____</td> <td style="border: none; width: 50%;"><i>Plazo de finalización de las obras:</i> _____</td> </tr> </table>	<i>Plazo de inicio de las obras:</i> _____	<i>Plazo de finalización de las obras:</i> _____
<i>Plazo de inicio de las obras:</i> _____	<i>Plazo de finalización de las obras:</i> _____	

1.3.2 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:	
<ol style="list-style-type: none">1. Localización de la deficiencia2. Breve descripción de la misma3. Pruebas o ensayos realizados4. Observaciones5. Fotografías identificativas	
Valoración del estado de conservación (Estructura)	
<input type="checkbox"/> Favorable <input type="checkbox"/> Desfavorable	
<i>En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:</i>	
<u>Plazo de inicio de las obras:</u>	<u>Plazo de finalización de las obras:</u>

1.3.3 FACHADAS Y MEDIANERÍAS	
<p>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 fachadas (incluyendo cerramientos y huecos) y medianerías como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Localización de la deficiencia2. Breve descripción de la misma3. Pruebas o ensayos realizados4. Observaciones5. Fotografías identificativas	
Valoración del estado de conservación (Fachadas y Medianerías)	
<input type="checkbox"/> Favorable <input type="checkbox"/> Desfavorable	
<i>En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:</i>	
<u>Plazo de inicio de obras:</u> _____	<u>Plazo de finalización de las obras:</u> _____

Trabajo Fin de Grado M^a Sales Hernández Mateo

Grado en Arquitectura Técnica – ETS de Ingeniería de Edificación – Universitat Politècnica de València

1.3.5 INSTALACIONES	
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Localización de la deficiencia2. Breve descripción de la misma3. Pruebas o ensayos realizados4. Observaciones5. Fotografías identificativas	
Valoración del estado de conservación (Instalaciones)	
<input type="checkbox"/> Favorable <input type="checkbox"/> Desfavorable	
<i>En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:</i>	
<i>Plazo de inicio de las obras:</i>	<i>Plazo de finalización de las obras:</i>

1.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE^(B)
Descripción del peligro inminente:
Indicar medidas a adoptar:
Fecha límite de actuación:

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

1.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO
El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como:
<input type="checkbox"/> FAVORABLE <input type="checkbox"/> 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

1.6. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LAS DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO		
A efectos estadísticos, consignar las deficiencias del edificio según la descripción normalizada adjunta. <i>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"</i>		Defic. Graves
DEFICIENCIAS EN CIMENTACIÓN		
Cimentación	Figuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Figuras y/o grietas en elementos estructurales del edificio derivadas de problemas en cimentación	
	Figuras y/o grietas en tabiquería derivadas de problemas en cimentación	
	Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación	
	Asiento de soleras derivado de problemas en cimentación	
	Deformación y/o rotura de solados derivado/derivadas de problemas en cimentación	
	Abombamiento de muros de contención	
DEFICIENCIAS EN ESTRUCTURA		
Estructura Vertical	Deformaciones, fisuras y/o grietas en interior del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Deformaciones, fisuras y/o grietas en los cerramientos del edificio derivadas de problemas en la estructura vertical	
	Abombamientos, desplomes y/o desniveles de muros de carga de la estructura vertical	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura vertical	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical	
	Fisuras en pilares de la estructura vertical	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical	
	Otras deficiencias en la Estructura Vertical	
Estructura Horizontal	Fisuras y/o grietas en forjados	
	Fisuras y/o grietas en vigas	
	Deformaciones anormales del forjado	
	Deformación y/o rotura de solados derivados de problemas de la estructura horizontal	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura horizontal	
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal	
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal	
	Rotura y/o desprendimientos de elementos del forjado	
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura horizontal	
Otras deficiencias en la Estructura Horizontal		
Estructura de Cubierta	Deformación de faldones de la estructura de cubierta	
	Fisuras y/o grietas en la estructura de cubierta	
	Presencia de xilófagos en elementos de madera de la estructura de cubierta	
	Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta	
	Patologías y degradación del hormigón en la estructura de cubierta	
	Roturas y/o desprendimientos de elementos de la estructura de cubierta	
Estructura de Escaleras	Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta	
	Otras deficiencias en Estructura de Cubierta	
	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 (mofo, 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 (mofo, musgo, bacterias ...) en revoco de muros de cerramiento	
	Abombamiento, degradación, erosión de los materiales y/o riesgo de desprendimiento del revoco de fachadas	
	Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas	
	Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento	
	Otras deficiencias en los acabados de fachada	
Carpintería Exterior y acristalamiento	Deformación y/o rotura de carpinterías exteriores	
	Presencia de microorganismos en carpintería exterior (mofo, musgo, bacterias ...) o de xilófagos en carpintería exterior de madera	
	Erosión de los materiales en carpintería exterior y/o corrosión de elementos metálicos en carpintería exterior	
	Ausencia de acristalamientos o vidrios rotos y/o desprendidos	
Elementos Adosados a Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de los elementos adosados a fachada como: bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tendederos, toldos, cableados, equipos de climatización, etc.	
Otros Elementos de Fachada	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de elementos de fachada como: aleros, cornisas, voladizos, miradores, etc.	
Otras deficiencias	Mal estado y/o riesgo de desprendimiento de defensas como: barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierras 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 (mofo, 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

1.7. DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE SOBRE LAS INSTALACIONES COMUNES DEL EDIFICIO	
La propiedad del edificio dispone de la siguiente documentación sobre las instalaciones comunes del edificio:	
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
Instalación de Ascensor	Documentación Administrativa de la instalación de Agua Caliente Sanitaria
	Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Agua Caliente Sanitaria
Instalaciones de Protección de Gas	Certificado de Inspección Periódica en Ascensores y Montacargas
	Contrato de Mantenimiento en ascensores, montacargas y salvaescaleras
Depósitos Combustible	Certificado de Instalador Autorizado de la Instalación de Protección Contra Incendios
	Contrato de Mantenimiento de la Instalación de Protección Contra Incendios
Inst. Telecomunicaciones ICT	Certificado/s de la Instalación de Gas del edificio
	Certificado de Inspección Periódica de la Instalación de Gas del edificio
Otra documentación:	Documentación de la Instalación y/o Certificación Administrativa de Depósitos de Combustible
	Documentación acreditativa de la inspección y/o revisión de Depósitos de Combustible
	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

Parte II: Condiciones básicas de accesibilidad
Uso residencial vivienda

II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)
ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
Para edificios, indica:
1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
• Con vía pública <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si • Con zonas comunes exteriores ⁽⁹⁾ <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:
1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privada de cada vivienda
• Con vía pública <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si • Con zonas comunes exteriores ⁽⁹⁾ <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

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

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:

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

PLAZAS DE APARCAMIENTOS 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. 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
<p>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:</p> <p>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</p> <p><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p>
<p>2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los instalados</p> <p><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p>
<p>OBSERVACIONES:</p>

MECANISMOS ACCESIBLES
<p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p>
<p>OBSERVACIONES:</p>

II.3. DOTACIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)
DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN
<p>En caso de existir los siguientes elementos, indicar:</p> <p>3.1. Los elementos accesibles, están señalizados mediante el "SIA"</p> <p>• Los ASCENSORES ACCESIBLES <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p> <p>• Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p>
<p>En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:</p> <p>3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional</p> <p><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p>

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:

GRÁFICO DEL "SIA"

Color:
Fondo: azul Pantone Reflex Blue
Símbolo: blanco

Residencial público y otros usos

II.4. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)	
ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR	
4.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo	
<ul style="list-style-type: none"> • Con la vía pública <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí • Con las zonas comunes exteriores⁽¹¹⁾ <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí 	
OBSERVACIONES:	

(11) Aparcamientos propios, jardines, piscina, 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.	
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:	<input type="checkbox"/> Ascensor o rampa accesible <input type="checkbox"/> Ascensor no accesible según DB SUA Especificar dimensiones: <input type="checkbox"/> No dispone de ascensor ni rampa accesible
4.3. El edificio tiene más de 200 m ² de superficie útil en plantas SIN ENTRADA ACCESIBLE (excluida la superficie de zonas de zonas de ocupación nula)	
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las plantas de entrada principal accesible al edificio:	<input type="checkbox"/> Ascensor o rampa accesible <input type="checkbox"/> Ascensor no accesible según DB SUA Especificar dimensiones: <input type="checkbox"/> 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.)	
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica las plantas donde se encuentran los elementos accesibles con las de entrada principal accesible al edificio:	<input type="checkbox"/> Ascensor o rampa accesible <input type="checkbox"/> Ascensor no accesible según DB SUA Especificar dimensiones: <input type="checkbox"/> No dispone de ascensor ni rampa accesible
4.5. El establecimiento tiene zonas de uso público que en total suman más de 100 m ² de superficie útil o en las que se prestan servicios distintos a los que se presentan en las plantas accesibles	
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí; En su caso, indique si dispone de un elemento que comunica dichas zonas con las plantas accesibles:	<input type="checkbox"/> Ascensor o rampa accesible <input type="checkbox"/> Ascensor no accesible según DB SUA Especificar dimensiones: <input type="checkbox"/> No dispone de ascensor ni rampa accesible
OBSERVACIONES:	

ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO		
4.5. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica en cada planta los accesos accesibles a ella:		
• Entre sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Con las zonas de uso público	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Con los elementos accesibles	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Con las zonas de uso privado exceptuando zonas de ocupación nula y recintos < 50 m ²	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES:		

II.5. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS		
Para edificios de uso residencial público, indicar:		
5.1. Según el número de alojamientos de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de ALOJAMIENTOS ACCESIBLES		
• Entre 5 y 50 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible mínimo	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamientos disponibles mínimo	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamientos disponibles mínimo	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamientos disponibles mínimo	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamientos disponibles como mínimo	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES:		

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES		
Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m ² construidos indicar:		
5.2. El Aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE		
<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Uso comercial, Uso de pública concurrencia o Uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 m ² construidos indicar:		
5.3. El Aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción		
<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m ² 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	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

ACCESIBILIDAD EN PLANTAS DEL EDIFICIO		
4.5. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica en cada planta los accesos accesibles a ella:		
• Entre sí	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Con las zonas de uso público	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Con los elementos accesibles	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Con las zonas de uso privado exceptuando zonas de ocupación nula y recintos < 50 m ²	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES:		

II.5. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

ALOJAMIENTOS ACCESIBLES EN ESTABLECIMIENTOS		
Para edificios de uso residencial público, indicar:		
5.1. Según el número de alojamientos de que dispone el establecimiento, existe un número mínimo de ALOJAMIENTOS ACCESIBLES		
• Entre 5 y 50 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible mínimo	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Entre 51 y 100 alojamientos, se dispone de dos (2) alojamientos disponibles mínimo	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Entre 101 y 150 alojamientos, se dispone de cuatro (4) alojamientos disponibles mínimo	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Entre 151 y 200 alojamientos, se dispone de seis (6) alojamientos disponibles mínimo	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• Más de 200 alojamientos, se dispone de ocho (8) alojamientos disponibles como mínimo	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• A partir de 250 alojamientos, se dispone de un (1) alojamiento disponible más, por cada 50 alojamientos o fracción	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES:		

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES		
Uso residencial público con aparcamiento propio de más de 100 m ² construidos indicar:		
5.2. El Aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada ALOJAMIENTO ACCESIBLE		
<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Uso comercial, Uso de pública concurrencia o Uso de aparcamiento público, con aparcamiento propio de más de 100 m ² construidos indicar:		
5.3. El Aparcamiento tiene una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción		
<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Otros usos con aparcamiento propio de más de 100 m ² 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	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
• A partir de 201 plazas, se dispone de una (1) plaza de aparcamiento accesible más, por cada 100 plazas adicionales o fracción	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

<p>En todo caso, indicar:</p> <p>5.5. El edificio o establecimiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS</p> <p><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p> <p>OBSERVACIONES:</p>
PLAZAS RESERVADAS
<p>Si el establecimiento o edificio tiene espacios con asientos fijos para el público (auditorios, cines, salones de actos, teatros, etc), indicar:</p> <p>5.6. El edificio o establecimiento dispone por cada 100 plazas o fracción, de una PLAZA RESERVADA PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS</p> <p><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p> <p>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</p> <p><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p> <p>Si el establecimiento o edificio tiene zonas de espera con asientos fijos, Indicar:</p> <p>5.8. 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</p> <p><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p> <p>OBSERVACIONES:</p>
PISCINAS
<p>En piscinas abiertas al público de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles, indicar:</p> <p>5.9. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil</p> <p><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p> <p>OBSERVACIONES:</p>
SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
<p>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:</p> <p>5.10. Dispone de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los Inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos</p> <p><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p> <p>5.11. Dispone de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados</p> <p><input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si</p> <p>OBSERVACIONES:</p>

MOBILIARIO FIJO EN ZONAS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO	
5.12.	Las zonas de ATENCIÓN AL PÚBLICO disponen de mobiliario fijo con un PUNTO DE ATENCIÓN ACCESIBLE o alternativamente de un PUNTO DE LLAMADA ACCESIBLE para recibir asistencia <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES:	

MECANISMOS ACCESIBLES	
5.12.	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 <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES:	

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

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

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN		CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN	
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	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
•	Todos los ITINERARIOS ACCESIBLES, cuando existan varios recorridos alternativos	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
•	Los ASCENSORES ACCESIBLES	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
•	Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
•	Las PLAZAS RESERVADAS	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
En zonas de uso público, indicar (sólo para los elementos existentes):			
6.2.	Los siguientes elementos, están señalizados mediante el "SIA" complementando en su caso con flecha direccional.		
•	Todas las ENTRADAS ACCESIBLES	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
•	Los ASCENSORES ACCESIBLES	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
•	Todos los ITINERARIOS ACCESIBLES	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
•	Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
•	Las PLAZAS RESERVADAS	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
•	Los SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí
•	Los ITINERARIOS ACCESIBLES que comuniquen la vía pública con los PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES o con los PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí

6.3. Los SERVICIOS HIGIÉNICOS DE USO GENERAL están señalizados con PICTOGRAMAS NORMALIZADOS DE SEXO en autorrelieve 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:

6.4. El edificio tiene ASCENSORES ACCESIBLES

No Si, en este caso indicar si cuentan con indicación

- En BRAILLE Y ARÁBIGO en autorrelieve 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

No Si, en este caso indicar si dichas BANDA:

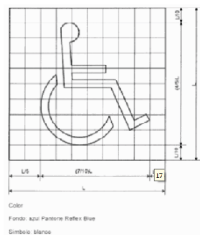
- Son de color contrastado con el pavimento No Si
- Tienen un relieve de altura 3 ± 1 mm, en caso de encontrarse en el interior del edificio No Si
- Tienen un relieve de altura 5 ± 1 mm, en caso de encontrarse en el exterior del edificio No Si
- En el arranque de las escaleras, tienen 80 cm de longitud 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 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"



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

El técnico competente abajo firmante valora que:

- EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD
- EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencia.

USO RESIDENCIAL VIVIENDA

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

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

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

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

USO RESIDENCIA PÚBLICO Y OTROS USOS

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ACCESIBILIDAD 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

<p>3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES</p> <p><input type="checkbox"/> EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO</p>	<p><input type="checkbox"/> EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES</p> <p><input type="checkbox"/> EN MOBILIARIO FIJO</p> <p><input type="checkbox"/> EN MECANISMOS ACCESIBLES</p> <p>3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES</p> <p><input type="checkbox"/> EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO</p>
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: €
III.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 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 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:

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⁽¹⁴⁾ 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

Parte III: Certificado de eficiencia energética

cuando el presente Informe tenga por objeto un edificio **de tipología residencia 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

Anexo 2

Documentos tipo en la tramitación de un expediente de Ruina Inminente con Orden de Ejecución tipo:

- 1-Informe Técnico sobre hecho sobrevenido y medias a adoptar.
- 2-Informe Propuesta.
- 3-Decreto Resolución.
- 4-Informe sobre solicitud de prórroga.
- 5-Notificación concesión de prórroga.
- 6-Informe del Proyecto Técnico que se aporta.
- 7-Notificación sobre el Proyecto Técnico aportado.
- 8-Informe sobre comprobación de la Ejecución de la Orden de acuerdo con el proyecto.
- 9-Notificación del cumplimiento de la Orden y archivo.

DOCUMENTO 1

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD

INFORME - ÓRDENES DE EJECUCIÓN

EMPLAZAMIENTO: C/ Juan Bautista peset nº 33.

CAUSAS QUE MOTIVAN EL INFORME: informe del Área de Infraestructuras sobre posibles daños estructurales sobre actuación de los SERVICIOS DE EMERGENCIAS.

La técnica municipal que suscribe, como consecuencia del informe remitido por el Área de Infraestructuras, debo informar:

Se ha revisado el inmueble sito en la calle Juan Bautista Peset nº 33, que estaba siendo utilizado como casal fallero. Consta de planta baja (diáfana con patio trasero), planta primera (donde se mantiene la distribución de la vivienda) y escalera que accede a la cubierta con una construcción auxiliar en la misma.

Actualmente se encuentra apuntalado por la actuación de emergencias el forjado primero y el segundo (de cubierta).

Se han observado las grietas en vigas y viguetas, así como la flecha existente en el primer forjado dejando parte de la tabiquería al aire.

En la cubierta existe una acumulación de trastos y enseres produciendo un sobrepeso en el forjado y dificultan la evacuación de las aguas pluviales.

En base al art. 206 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005 de 31 de diciembre, el cual establece que **“los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio”**, por tanto, deberá realizar: el inmueble y en la cubierta. (15 días).

2.- Ordenar el desalojo del edificio mientras no se procede a la reparación estructural del mismo.

3.- Aportar proyecto de reparación estructural firmado y visado por técnico competente donde se establecerán los

1.- Limpieza y vaciado de enseres existentes en plazos para la ejecución material de las obras y una vez terminadas éstas se aportará el correspondiente Certificado de Final de Obra.

Medidas Preventivas : mantener el apuntalamiento realizado.

No obstante, la Corporación adoptará el criterio que estime más oportuno.

De lo que se informa a los efectos oportunos.

En Paterna, a 8 de marzo de 2013.

La arquitecta técnica municipal,

DOCUMENTO 2

AREA DE SOSTENIBILIDAD

SECCIÓN DE EDIFICACIÓN Y USOS

Clasificación: 2.5.3.7.

Exp.: 000011/2013-RUINA

INFORME-PROPUESTA

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, se INFORMA:

PRIMERO.- Que personados los Servicios Técnicos Municipales en la calle C / JOAN BAPTISTA PESET, 33, se ha emitido el informe que obra en el expediente de su razón, proponiendo una serie de medidas a adoptar.

SEGUNDO.- Que el artículo 206 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, dispone que, los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo; añadiendo el artículo 212 de la misma que, corresponde a los Ayuntamientos dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva.

TERCERO.- Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.2 de las normas urbanísticas del Plan General de Paterna, cuando se

apreciase peligro inminente para las personas o los bienes, la Alcaldía ordenará sin necesidad de cumplimiento del trámite expuesto, a la propiedad, la adopción de las medidas necesarias para evitar los daños que pudieran ocasionarse.

CUARTO.- Que por así establecerlo el número 3 del artículo 212 de la Ley Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el incumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de las siguientes medidas:

A) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

B) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste de las obras ordenadas.

En virtud de todo lo expuesto, procede que por el Teniente de Alcalde se resuelva:

PRIMERO.- Requerir a la -----para el desalojo del inmueble sito en la C/ JOAN BAPTISTA PESET, 33 de este término municipal, mientras no se proceda a la reparación estructural del mismo.

SEGUNDO.- Requerir a D. -----para que realice en el plazo de 15 días naturales, las siguientes obras, en el inmueble sito en la C/ JOAN BAPTISTA PESET, 33, de este término municipal, dando cuenta a este Ayuntamiento una vez finalizadas:

1.- Limpieza y vaciado de enseres existentes en el inmueble y en la cubierta.

2.- Aportar proyecto de reparación estructural firmado y visado por técnico competente donde se establecerán los plazos para la ejecución material de las obras y una vez terminadas éstas se aportará el correspondiente Certificado de Final de Obra.

Medidas Preventivas: mantener el apuntalamiento realizado.

Con advertencia de que transcurrido el plazo señalado sin que se hayan realizado las obras, por este Ayuntamiento se dictará resolución optando por alguna de las medidas fijadas en el artículo 3 del artículo 212 de la Ley Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana a que se hace referencia en el cuerpo del presente.

TERCERO.- Comunicar el Decreto que contiene la orden de ejecución al interesado, al Sr. Intendente Principal Jefe de la Policía Local y técnico informante con indicación al primero de ellos de los recursos que contra el mismo proceden, órgano competente para su resolución y plazo de interposición.

Paterna, a -----

JEFE DE ÁREA,

FDO.:-----.

DOCUMENTO 3

AREA DE SOSTENIBILIDAD

SECCIÓN DE EDIFICACIÓN Y USOS

Clasificación: 2.5.3.7.

Exp.: 000011/2013-RUINA

EDIFICACIÓN Y USOS: ORDEN DE EJECUCION SOBRE EL INMUEBLE SITO EN C / JOAN BAPTISTA PESET, 33 DE ESTE MUNICIPIO Y PROPIEDAD DE ANTONIO CASTILLA LOMAS.

-----, Teniente de Alcalde de Sostenibilidad y Política Territorial del Ayuntamiento de Paterna (Valencia), en funciones delegadas por el Sr. Alcalde-Presidente, según Decreto número 3241, de fecha 13 de junio de 2011, en virtud de las facultades que me confiere la legislación vigente, vengo a dictar el siguiente DECRETO:

Visto el expediente de referencia, así como el informe de la Sección de Edificación y Usos, y

RESULTANDO.- Que personados los Servicios Técnicos Municipales en la calle C / JOAN BAPTISTA PESET, 33, se ha emitido el informe que obra en el expediente de su razón, proponiendo una serie de medidas a adoptar.

CONSIDERANDO.- Que el artículo 206 de la Ley Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, dispone que, los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo; añadiendo el artículo 212 de la misma que, corresponde a los Ayuntamientos dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva.

CONSIDERANDO.- Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.2 de las normas urbanísticas del Plan General de Paterna, cuando se apreciase peligro inminente para las personas o los bienes, la Alcaldía ordenará sin necesidad de cumplimiento del trámite expuesto, a la propiedad, la adopción de las medidas necesarias para evitar los daños que pudieran ocasionarse.

CONSIDERANDO.- Que por así establecerlo el número 3 del artículo 212 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el incumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de las siguientes medidas:

A) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

B) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste de las obras ordenadas.

En virtud de todo lo expuesto, se resuelve:

PRIMERO.- Requerir a la -----para el desalojo del inmueble sito en la C/ JOAN BAPTISTA PESET, 33 de este término municipal, mientras no se proceda a la reparación estructural del mismo.

SEGUNDO.- Requerir a D. -----para que realice en el plazo de 15 días naturales, las siguientes obras, en el inmueble sito en la C/ JOAN BAPTISTA PESET, 33, de este término municipal, dando cuenta a este Ayuntamiento una vez finalizadas:

1.- Limpieza y vaciado de enseres existentes en el inmueble y en la cubierta.

2.- Aportar proyecto de reparación estructural firmado y visado por técnico competente donde se establecerán los plazos para la ejecución material

de las obras y una vez terminadas éstas se aportará el correspondiente Certificado de Final de Obra.

Medidas Preventivas : mantener el apuntalamiento realizado.

Con advertencia de que transcurrido el plazo señalado sin que se hayan realizado las obras, por este Ayuntamiento se dictará resolución optando por alguna de las medidas fijadas en el artículo 3 del artículo 212 de la Ley Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana a que se hace referencia en el cuerpo del presente.

TERCERO.- Comunicar el Decreto que contiene la orden de ejecución al interesado, al Sr. Intendente Principal Jefe de la Policía Local y técnico informante con indicación al primero de ellos de los recursos que contra el mismo proceden, órgano competente para su resolución y plazo de interposición.

Lo manda y firma el Sr. Teniente de Alcalde, en Paterna, en la fecha arriba indicada, ante mí, la Secretaria, que doy fe.

LA TENIENTE DE ALCALDE DE
SOSTENIBILIDAD Y POLÍTICA TERRITORIAL LA SECRETARIA

DOCUMENTO 4

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD Y POLÍTICA TERRITORIAL
INFORME TÉCNICO
ÓRDENES DE EJECUCIÓN

EXPEDIENTE: 000011/2013-RUINA

EMPLAZAMIENTO: C / JOAN BAPTISTA PESET, 33

EXTRACTO: DEFORMACIÓN DE LA ESTRUCTURA EN SU CONJUNTO Y EN ESPECIAL DEL FORJADO DEL TECHO DE LA PLANTA BAJA

La técnica municipal que suscribe, como consecuencia de la Orden de Ejecución dictada y visto el escrito que se aporta, tiene el deber de informar:

Que procede estimar la Prórroga de un mes solicitada para aportar el correspondiente proyecto de reparación.

De lo que se informa a los efectos oportunos.

En Paterna, a 16 de abril de 2013.

La arquitecta técnica municipal.

DOCUMENTO 5**SECCIÓN DE EDIFICACIÓN Y USOS**

2.5.3.7.

Expte.: 000011/2013-RUINA

En respuesta a su petición de fecha 9 de abril del corriente, le comunicamos que se le concede una ampliación de plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la notificación de este oficio.

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos oportunos.

Paterna, a 18 de abril de 2013

LA GESTORA DE EDIFICACIÓN Y USOS

Sr. D. -----

C/ JUAN BAUTISTA PESET, N° 29B

46980 PATERNA

DOCUMENTO 6**ÁREA DE SOSTENIBILIDAD Y POLÍTICA TERRITORIAL****INFORME TÉCNICO****ÓRDENES DE EJECUCIÓN****EXPEDIENTE:** 000011/2013-RUINA**EMPLAZAMIENTO:** C / JOAN BAPTISTA PESET, 33**EXTRACTO:** DEFORMACIÓN DE LA ESTRUCTURA EN SU CONJUNTO Y EN ESPECIAL DEL FORJADO DEL TECHO DE LA PLANTA BAJA

La técnica municipal que suscribe, como consecuencia de la Orden de Ejecución dictada y vista la documentación y el escrito que se aporta, tiene el deber de informar:

Que se aporta proyecto técnico para realizar las obras de refuerzo y consolidación estructural de los forjados primero y segundo. Según el técnico redactor, el forjado tercero y la parte posterior recayente a patio, son zonas que no están afectadas por la patología.

Por tanto se considera que el proyecto es conforme con las obras Ordenadas. Una vez ejecutadas y terminadas las obras se aportará el certificado Final de obra debidamente visado por el colegio profesional correspondiente.

De lo que se informa a los efectos oportunos.

En Paterna, a 22 de mayo de 2013.

La arquitecta técnica municipal.

DOCUMENTO 7

SECCIÓN DE EDIFICACIÓN Y USOS

2.5.3.7.

Expte.: 000011/2013-RUINA

El proyecto de obras presentado, así como el Estudio de Seguridad y Salud, se ajustan a los trabajos recogidos en la Orden de Ejecución dictada mediante el Decreto núm. 997, de fecha 13 de marzo de 2013, por lo que deberá presentar el Certificado Final de Obras firmado por técnico competente en el plazo de 6 meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación de este escrito.

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos oportunos.

Paterna, a 30 de mayo de 2013

LA TENIENTE DE ALCALDE DE SOSTENIBILIDAD Y
POLITICA TERRITORIAL

Sr. D. -----

C / VICENT LERMA, 9 0003

46980 PATERNA

DOCUMENTO 8

ÁREA DE SOSTENIBILIDAD Y POLÍTICA TERRITORIAL

INFORME TÉCNICO

ÓRDENES DE EJECUCIÓN

EXPEDIENTE: 000011/2013-RUINA

EMPLAZAMIENTO: C / JOAN BAPTISTA PESET, 33

EXTRACTO: DEFORMACIÓN DE LA ESTRUCTURA EN SU CONJUNTO Y EN ESPECIAL DEL FORJADO DEL TECHO DE LA PLANTA BAJA

La técnica municipal que suscribe, como consecuencia de la Orden de Ejecución dictada y vista la documentación que se aporta, tiene el deber de informar:

Que las obras han sido ejecutadas de acuerdo con el proyecto presentado y así se aporta el Certificado de Final de obra.

Por tanto, la Orden ha sido Cumplida y procede al archivo de las actuaciones.

De lo que se informa a los efectos oportunos.

En Paterna, a 15 de noviembre de 2013.

La arquitecta técnica municipal.

DOCUMENTO 9

SECCIÓN DE EDIFICACIÓN Y USOS

2.5.3.7.

Expte.: 000011/2013-RUINA

Visto el expediente de referencia, en el que se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales, en el que se hace constar que se ha cumplido con la Orden de Ejecución dictada mediante el Decreto de Alcaldía núm. 997, de fecha 13 de marzo de 2013, se procede al archivo del mismo sin más trámite.

Paterna, a 15 de noviembre de 2013

LA TENIENTE DE ALCALDE DE SOSTENIBILIDAD
Y POLITICA TERRITORIAL

46980 PATERNA

