

IEEV **INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS COMUNITAT VALENCIANA**



EDIFICIO:	NIZA 25
REFERENCIA CATASTRAL:	4534028YH2543S
MUNICIPIO:	Sant Joan d'Alacant
PROVINCIA:	Alicante/Alacant
PERSONAL REDACTOR:	DAVID MARTINEZ RODRIGUEZ
FECHA INSPECCIÓN:	04/05/2023
FECHA REDACCIÓN:	15/05/2023
TIPO DE INFORME:	Referencia catastral completa

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. DATOS GENERALES.....	5
2.1 PERSONAL REDACTOR.....	5
2.2 OBJETO DEL INFORME.....	5
3. EVALUACIÓN BLOQUE "BLOQUE 1"	7
3.1 DATOS DEL BLOQUE.....	7
3.1.1 DATOS DE LA PROPIEDAD.....	7
3.1.2 DIRECCIÓN Y CARACTERÍSTICAS.....	9
3.2 INFORMACIÓN GRÁFICA.....	11
3.3 MUESTREO.....	12
3.3.1 ZAGUÁN 1.....	12
3.4 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL BLOQUE.....	14
3.4.1 FACHADAS.....	14
3.4.2 CUBIERTAS.....	46
3.4.3 PARTICIONES HORIZONTALES Y VERTICALES.....	53
3.4.4 PARTICIONES HORIZONTALES.....	53
3.4.5 PARTICIONES VERTICALES.....	54
3.4.6 ESTRUCTURAS.....	57
3.4.7 INSTALACIONES.....	61
3.5 EVALUACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD DEL BLOQUE.....	63
3.5.1 ZAGUÁN 1.....	63
3.6 EVALUACIÓN ENERGÉTICA.....	68
3.6.1 CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO.....	68
3.7 ACTAS FINALES.....	69
3.7.1 ACTA DE CONSERVACIÓN.....	70
3.7.2 ACTA DE ACCESIBILIDAD.....	77

3.7.3 ACTA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	78
3.8 ANEXOS.....	79
3.8.1 DOCUMENTO NIF.....	79
3.8.2 DOCUMENTO NIF.....	80
3.8.3 CERTIFICADO DE EFICIENCIA.....	81
4. URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTOS.....	89
4.1 ELEMENTOS.....	89
4.1.1 SALÓN COMUNITARIO.....	89
4.1.2 ALMACÉN COMUNITARIO.....	89
5. GLOSARIO.....	90
5.1 DEFINICIONES.....	90

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el informe de evaluación de su edificio (IEEV.CV) donde se describen las características constructivas de los elementos comunes del edificio existente indicando su estado de conservación, sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética, señalando las deficiencias constructivas, funcionales, de seguridad o de habitabilidad detectadas, con el fin de advertir sobre ellas y orientar las acciones necesarias para mantener el adecuado estado de conservación del edificio, así como mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

El IEEV.CV, de carácter obligatorio para edificios de viviendas unifamiliares y plurifamiliares con antigüedad superior a 50 años, tiene una validez de 10 años desde la fecha de presentación telemática. La propiedad debe contar con este documento que ha sido elaborado por personal técnico competente y que sirve de herramienta para diagnosticar el estado de su edificio, anticipar las actuaciones de urgencia, permitir acometer operaciones de mantenimiento y obras de rehabilitación e, incluso, propiciar su adaptación a las necesidades actuales de accesibilidad y eficiencia energética, así como acogerse a programas públicos de ayudas para el fomento de la rehabilitación.

El siguiente marco normativo regula el informe de evaluación del edificio de viviendas:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. Art. 189 y DA 5ª.
- Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana
- Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana.
- Documento Reconocido DRD 08/15. Procedimiento para la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio. Comunitat Valenciana

2. DATOS GENERALES

2.1 PERSONAL REDACTOR

PERSONAL REDACTOR 1

Nombre:	DAVID	Apellidos:	MARTINEZ RODRIGUEZ		
NIF:	74373410N	Correo Electronico:	DAVIDMARO. ARQUITECTO@GMAIL. COM	Teléfono:	
Titulación:	Arquitecto/a	Provincia:	Alicante/Alacant	Móvil:	697484383
Colegio Oficial:	Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante			Núm:	14476

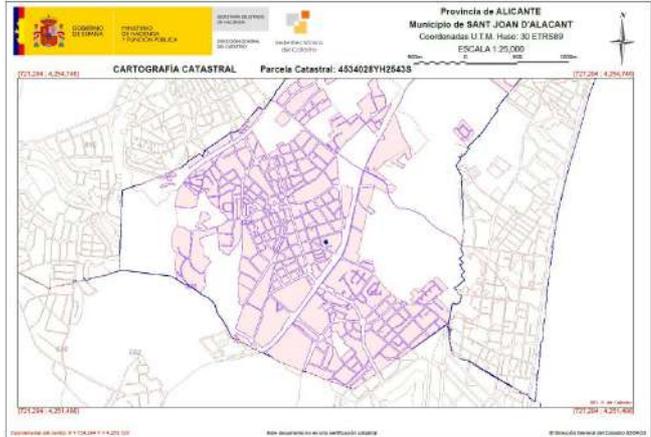
2.2 OBJETO DEL INFORME

Datos Catastrales:						
¿Todo el contenido de la referencia catastral pertenece a la misma comunidad?: Sí						
¿Dispone de urbanización y equipamientos?: Sí						
Tipo de Informe: Completo de la ref. catastral referida		Suelo: Urbano		Referencia Catastral: 4534028YH2543S		
Modelización: Por Bloque		Municipio: Sant Joan d'Alacant		Provincia: Alicante/Alacant		
Año de Construcción: 1970		Fecha Inspección: 04/05/2023		Uso Característico: Residencial		
Dirección:						
Tipo vía	Nombre Vía	N. °	Bloque	Portal	Esc.	Evaluado
	NIZA	25				SI

Fachada principal del conjunto:



Plano de Situación:



Croquis de la parcela y bloques:



3. EVALUACIÓN BLOQUE "BLOQUE 1"

3.1 DATOS DEL BLOQUE

3.1.1 DATOS DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO 1

Parte del bloque del que es propietario: Comunidad de Propietarios, propietarios de la totalidad del bloque.

Tipo:	Persona jurídica	NIF:	H03373966						
Razón Social:	CDAD. DE PROP. URB NIZA BL C CL DR. GADEA 23 SANT JOAN D'ALACANT								
Tipo vía:	Calle	Nombre Vía:	DOCTOR GADEA						
N.º:	23	Bloque:	C	Portal:		Escalera:		Puerta:	
CP:	03550	Provincia y Municipio:	Alicante/Alacant - Sant Joan d'Alacant				País:	España	
Móvil:		Teléfono:		E-mail:					

Se ha adjuntado el documento 04. TARJETA CIF COMUNIDAD PROPIETARIOS.pdf al final del informe

REPRESENTANTE DEL PROPIETARIO 1

Tipo:	Persona física	NIF:	30481329G						
Nombre:	MARÍA ISABEL	Apellidos:	LÓPEZ NAVARRETE						
En condición de:	Actual Presidenta de la Comunidad								
Tipo vía:	Calle	Nombre Vía:	DOCTOR GADEA						
N.º:	23	Bloque:	C	Portal:		Escalera:		Puerta:	2B
CP:	03550	Provincia y Municipio:	Alicante/Alacant - Sant Joan d'Alacant				País:	España	
Móvil:	655283580	Teléfono:		E-mail:	navarrete321@hotmail.com				

PROPIETARIO 2

Parte del bloque del que es propietario: No es propietario del edificio | Agente rehabilitador promotor del IEEV.CV

Tipo:	Persona jurídica	NIF:	A53531323						
Razón Social:	PERSONAS Y CIUDAD S. A. U								
Tipo vía:	Calle	Nombre Vía:	CLARA CAMPOAMOR						
N.º:	5	Bloque:		Portal:		Escalera:		Puerta:	
CP:	03550	Provincia y Municipio:	Alicante/Alacant - Sant Joan d'Alacant				País:	España	
Móvil:		Teléfono:		E-mail:					

Se ha adjuntado el documento CIF PERSONAS Y CIUDAD.pdf al final del informe

REPRESENTANTE DEL PROPIETARIO 2

Tipo:	Persona física	NIF:	25126227S						
Nombre:	Rosa	Apellidos:	Cussac Crespo						
En condición de:	Representante del Agente Rehabilitador, que promueve el IEEV. CV								
Tipo vía:	Calle	Nombre Vía:	CLARA CAMPOAMOR						
N.º:	5	Bloque:		Portal:		Escalera:		Puerta:	
CP:	03550	Provincia y Municipio:	Alicante/Alacant - Sant Joan d'Alacant				País:	España	
Móvil:	965939625	Teléfono:		E-mail:					

3.1.2 DIRECCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

DIRECCIÓN CATASTRAL

Tipo vía:		Nombre Vía:	Niza						
N.º:	25	Bloque:		Portal:		Escalera:		C. P.:	03550
Municipio:	Sant Joan d'Alacant			Provincia:	Alicante/Alacant				

¿Existe una dirección complementaria a la de la referencia catastral que mejor describa la ubicación de este bloque? : Sí

DIRECCIÓN COMPLEMENTARIA

Tipo vía:	Calle	Nombre Vía:	Doctor Gadea						
N.º:	23	Bloque:	C	Portal:		Escalera:		C. P.:	03550
Municipio:	Sant Joan d'Alacant			Provincia:	Alicante/Alacant				

CARACTERÍSTICAS

Uso característico del edificio/bloque: Residencial vivienda	Año de construcción según catastro: 1970
¿Se ha realizado una rehabilitación integral del edificio?: No	
Edificio protegido: No	

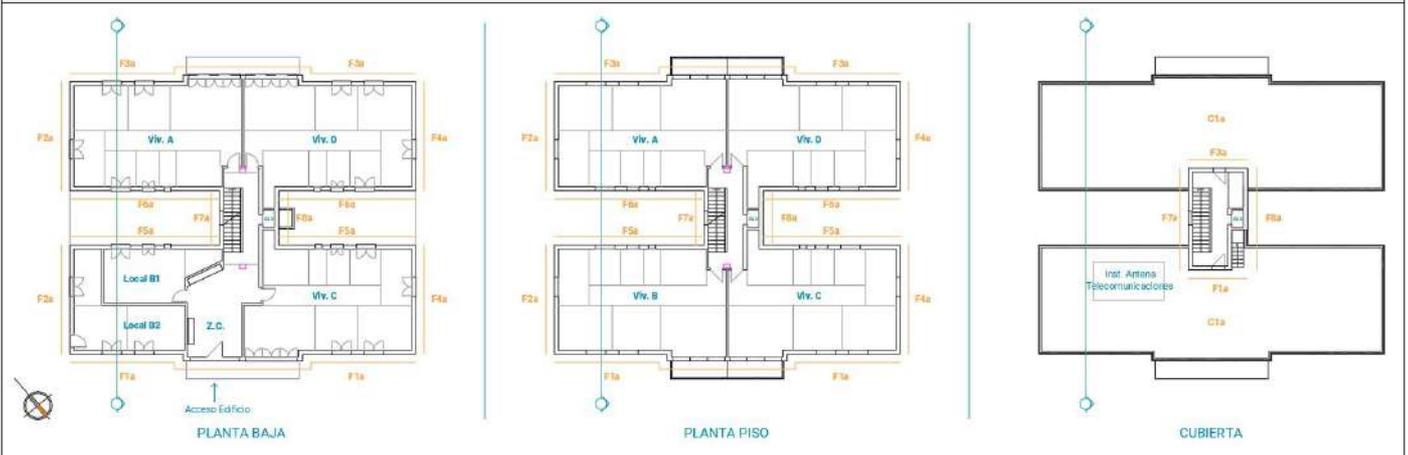
DESCRIPCIÓN DEL BLOQUE

Implantación en parcela:	Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto		
N.º de plantas sobre rasante:	9	N.º de plantas bajo rasante:	1
N.º de viviendas:	35	N.º de locales:	2
N.º total:	0	N.º total:	1
N.º total:			0
¿Comparte elementos comunes y/o otros espacios con otros edificios o bloques de la referencia catastral? : No			
¿Comparte elementos comunes y/o otros espacios compartidos con otras referencias catastrales? : Sí			
Elementos comunes compartidos: Aparcamientos abiertos de parcela común y piscina, de la que participan en mancomunidad.			
Breve descripción del edificio y materiales utilizados: Se trata de un bloque de edificio aislado, perteneciente a un conjunto de bloques caracterizados de igual modo, al que le corresponde la designación del Bloque C, perteneciente a la Urbanización Niza de la localidad de San Juan de Alicante. Este bloque, con forma de "H" en planta, alberga las unidades de vivienda en sus segmentos paralelos, siendo el ortogonal el que recoge las comunicaciones verticales y horizontales del edificio. En el centro de los segmentos destinados a vivienda, se localizan los voladizos que sirven de terrazas a las viviendas, dividida entre las diferentes unidades del mismo por un separador. El bloque, se caracteriza por las 9 plantas sobre la rasante que lo constituye, cubierta plana transitable pavimentada y revestida, adicionalmente, por pintura impermeabilizante a base de caucho.			
El acceso al edificio se produce por la fachada Noroeste, por el punto medio su fachada. Da paso al zaguán en el que se encuentran alojados los buzones postales y conexiones verticales por medio de escalera y ascensor, donde ambos llegan hasta planta cubierta. El edificio no cuenta con centralización de contadores de suministro de agua, la cual se distribuye por montantes verticales y contadores individuales planta-a-planta a través de las fachadas de sus patios. Por contra, el edificio si cuenta con centralización de contadores eléctricos, los cuales se encuentran ubicados en la planta cubierta. El edificio reutiliza un espacio dedicado en origen a albergar un depósito comunitario y grupo de presión de agua, para el uso de almacén comunitario, el cual se sitúa bajo rasante.			

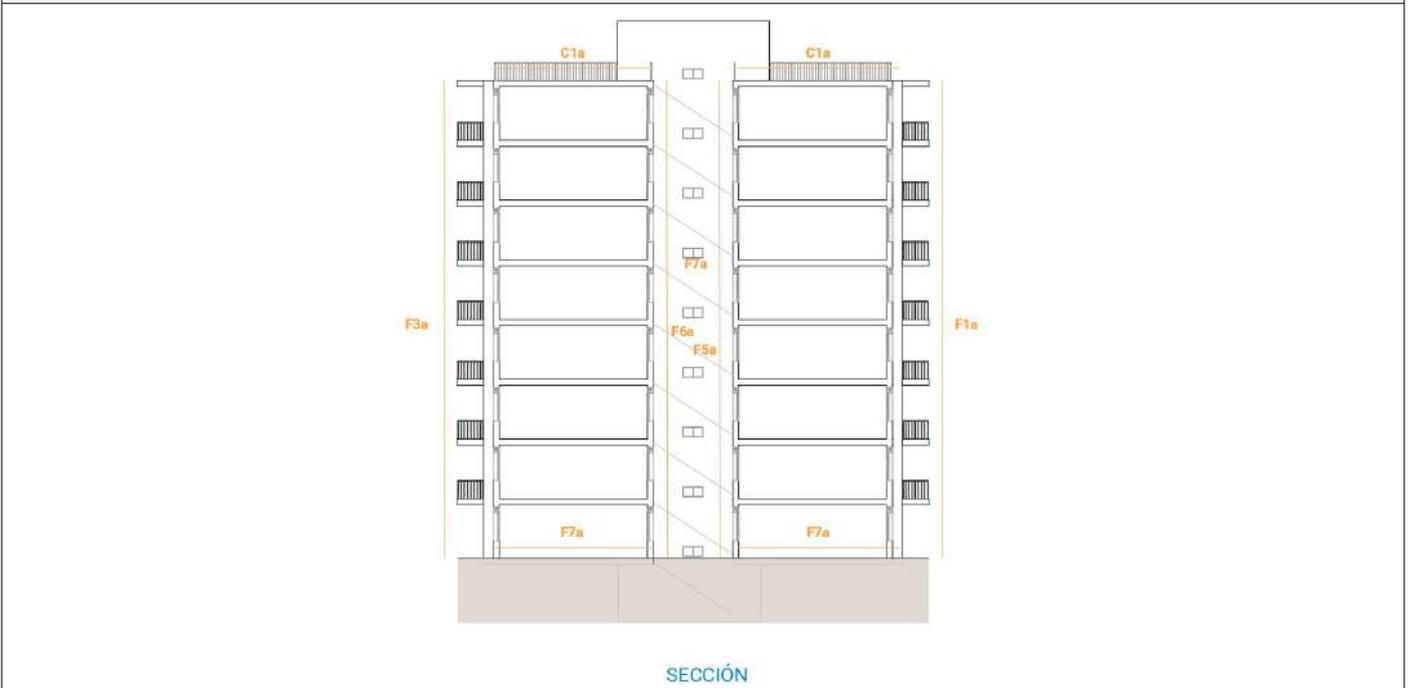
Sus fachadas se encuentran revestidas por revoco de cemento y pintura color crema en la mayor parte de las misma. Se acompaña de un zócalo revestido con tirolesa de grano grueso en todo el perímetro de la edificación, color verde. En sus fachadas principales, Noreste y Suroeste, se marcan las franjas horizontales de los forjados y los límites verticales de los planos de la fachada con franjas en este sentido, con revestimiento de grava proyectada en tonos grises-verdes. Se reutiliza el recurso vertical en el resto de fachadas que lo componen, materializándose en esta ocasión por medio de pintura verde sobre el revoco.

3.2 INFORMACIÓN GRÁFICA

Croquis de las plantas 1:



Croquis de la sección 1:



3.3 MUESTREO

El muestreo realizado en este bloque se basa en lo establecido en el Documento Reconocido de Guía de Inspección para el IEEV.CV

En el citado documento, se entiende por unidad de inspección:

- Una vivienda, independientemente de su superficie construida y del número de niveles en que se desarrolla.
- Un local de uso comercial, trastero, garaje u otro uso distinto de vivienda, desarrollado en un mismo nivel y de hasta 200 m2 de superficie construida o fracción.

Una unidad de inspección es el espacio accesible y cubierto, delimitado por el pavimento, los paramentos, cerramientos y elementos estructurales verticales y por el forjado superior inclusive.

3.3.1 ZAGUÁN 1

Identificación del zaguán:	Zaguán 1	Número de escaleras:	1
Identificación de la escalera:	URB. NIZA, Bloque C.		

3.3.1.1 URB. NIZA, BLOQUE C.

IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS Y LOCALES

N.º de viviendas:	35	Observaciones: La planta tipo del edificio, la cual se replica de planta 1ª a 8ª, alberga 4 viviendas por planta. En planta baja, se albergan 3 unidades destinadas a vivienda, siendo la 4ª unidad destinada a local con acceso por el exterior a la edificación y a zonas comunes de la comunidad, con acceso desde el zaguán.		
N.º de locales:	2	Observaciones: En planta baja, una unidad se divide en local comunitario y local privado con acceso desde el exterior.		
¿Existen zonas de aparcamiento?:		No	N.º total:	0
¿Existen zonas de trasteros?:		Sí	N.º total:	1
¿Existen otras zonas?:		No	N.º total:	0

IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE INSPECCIÓN EXISTENTES

UI existentes correspondientes a Viviendas:					35
Otras unidades de inspección:					3
Denominación:	N.º plantas/niveles:	Uso:	Planta/Nivel:	Superficie (m²):	NºUI:
LOCAL COMUNITARIO	1	Local	1º	28,39	1
LOCAL PRIVADO	1	Local	1º	34,4	1
ALMACÉN COMUNITARIO	1	Almacenamiento	-1º	15	1
N.º total de UI existentes:		38	N.º mínimo de UI a inspeccionar:		10

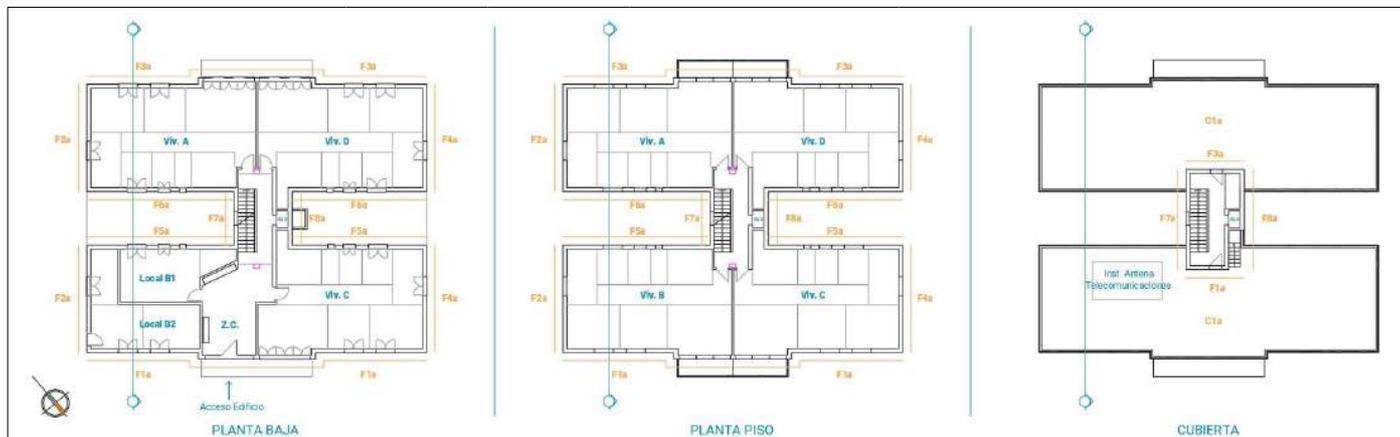
UI FINALMENTE INSPECCIONADAS

Identificación:	Uso:	Observaciones:
PB_A	Vivienda	
PB_C	Vivienda	
PB_D	Vivienda	
2°_B	Vivienda	
4°_C	Vivienda	
4°_D	Vivienda	
7°_B	Vivienda	
7°_D	Vivienda	
8°_A	Vivienda	
8°_B	Vivienda	
8°_C	Vivienda	
8°_D	Vivienda	
N. ° total de UI inspeccionadas:	12	

3.4 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL BLOQUE

3.4.1 FACHADAS

3.4.1.1 CROQUIS DE LAS FACHADAS



Identificación de la fachada:	Ubicación:	Orientación:	Presenta lesiones:	Actuaciones y plazos:
F1a - F. Ppal NE	Alineada a vial	Norte	Sí	MNT
F2a - F. Este	Fachada alineación oblicua a vial	Sur Este	Sí	MNT
F3a - F. Posterior SO	Fachada recae a jardín privativo	Sur Oeste	Sí	INTm
F4a - F. Oeste	Recae sobre jardín privativo	Oeste	Sí	MNT
F5a_PatioSO_IZQ	Fachada recayente a patio izquierdo desde alzado principal	Sur Oeste	Sí	MNT
F5a_PatioSO_DCH	Fachada recayente a patio derecho desde alzado principal	Sur Oeste	Sí	MNT
F6a_PatioNE_IZQ	Fachada recayente a patio izquierdo desde alzado principal	Norte	Sí	MNT
F8A_Patio O	Fachada sobre patio derecho.	Oeste	No	*
F7A_Patio E	Fachada en patio este.	Este	No	*

*Se debe realizar el mantenimiento ordinario

3.4.1.2 F1A - F. PPAL NE

Ubicación:	Alineada a vial	
Tipología:	IDFC05	Descripción: Revestimiento continuo, Sin Aislante, Sin cámara ventilada y 2 hojas
Subtipo:		
Orientación: Norte	¿Es muro de carga?: No	¿La fachada tiene huecos?: Sí
Sombras de elementos fijos predominantes: Sin elementos fijos		
Sombras de elementos móviles predominantes: Persiana exterior oscura		
Tipo de carpintería predominante: Metálica aluminio sin rotura puente térmico		
Tipo de vidrio predominante: Vidrio Doble: Doble		
Permeabilidad predominante en las carpinterías: Abatibles - ajuste bueno		
¿La fachada presenta lesiones?: Sí		
Observaciones: Fachada Principal. No se observan lesiones sobre carpinterías o el soporte desde la inspección exterior. La existencia de las mismas desde el interior se refleja en el correspondiente análisis de las unidades interiores.		

Imágenes de la fachada:



Lesión 1

Elemento Afectado: Elementos Singulares	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] d_equ01
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Erosión química
Localización: Elementos protegidos y con presencia de agua, concretamente zócalos y arranques de fachada, esquinas y molduras y relieves decorativos.	
Síntomas: - Decementación con pérdida de masa.	
Causa probable del daño: - Lixiviación de alguno de sus componentes, en areniscas y calizas.	

ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Este daño se encuentra acentuado en las zonas próximas a zonas ajardinadas, siendo esta la posible causa de dicha patología.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 2

Elemento Afectado: Elementos Singulares	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] d_oxi01
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Oxidación y corrosión
Localización: Elementos metálicos, afectando principalmente a los de hierro y acero.	
Síntomas: - Oxidación, herrumbre.	
Causa probable del daño: - Oxidación superficial general. En los de hierro y acero, hidroxidación posterior al humedecerse.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 25% y 50%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Identificadas en las unidades 7ºB y 8ºB, se aprecian síntomas de oxidación sobre las barandillas de las terrazas.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 3

Elemento Afectado: Elementos Singulares	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] f_des03
Grupo de lesión: Roturas y Desprendimientos	Subgrupo de lesión: Desprendimientos
Localización: Coronaciones y esquinas	
Síntomas: - Separación o caída de acabados o elementos decorativos.	
Causa probable del daño: Fisuración previa del acabado y acción posterior del agua de lluvia y la helada con: - Rotura de la adherencia continúa.	
ID-Importancia del daño: Bajo	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Sobre las terrazas voladas de las unidades 2ºB y 7ºB, se aprecian agrietamientos cercanos a los frentes del voladizo. Posible falta de evacuación de agua, que se infiltra hacia el interior y un posible aumento de volumen de la armadura genera el agrietamiento de la capa superficial de hormigón que la protege.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 4

Elemento Afectado: Elementos Singulares	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] h_fil02
Grupo de lesión: Humedad	Subgrupo de lesión: Filtración
Localización: Plataformas horizontales	
Síntomas: - Goteras, manchas, desprendimientos y eflorescencias en la cara interior.	
Causa probable del daño: - Embalse de agua o filtración como en paño ciego, pudiendo atravesar la plataforma, con posterior aparición de organismos en la cara superior, y goteras y otras lesiones en la cara inferior.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Voladizo sobre terraza del 8°C. Desprendimiento de la pintura de acabado por presencia de humedad. El aspecto de la impermeabilización de cubierta es bueno, y puede deberse a una patología previa a dicha rehabilitación de la impermeabilización. Debe realizarse mantenimiento y mantenerse observantes ante un nuevo desarrollo de la patología.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 5

Elemento Afectado: Acabado Exterior	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] f_fis01
Grupo de lesión: Roturas y desprendimientos	Subgrupo de lesión: Fisuras
Localización: Zonas próximas al encuentro entre fachada y estructura, o entre soportes de distinto material. Pueden coincidir con LS [FC] f_gri05	
Síntomas: Fisuras lineales del acabado: - Verticales, próximas a pilares.	
Causa probable del daño: - Movimientos diferenciales entre distintos soportes que rompen el acabado.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No

Ubicación y Observaciones: Esta lesión se aprecia en el extremo izquierdo inferior de la fachada, desde la vista de su alzado frontal. La misma se encuentra ya reparada, intuyendo solamente haber actuado sobre la parte estética y no sobre sobre el foco, presumiblemente agrietamiento por humedad por capilaridad en armadura.

Imágenes de la lesión:



Lesión 6

Elemento Afectado: Soporte	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] h_cap01
Grupo de lesión: Humedad	Subgrupo de lesión: Capilar
Localización: Zócalo. Arranque de fachadas	
Síntomas: - Manchas. - Desprendimientos.	
Causa probable del daño: - Humedad que proviene del terreno o del saneamiento y que se evapora a través de fachada.	
ID-Importancia del daño: Bajo	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Las unidades P0_B2 y P0_C muestran signos de humedad por capilaridad que generan la degradación de las capas interiores de la fachada y sus acabados.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 7

Elemento Afectado: Soporte	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] h_con01
Grupo de lesión: Humedad	Subgrupo de lesión: Condensaciones
Localización: Cara interior del soporte (su acabado interior)	
Síntomas: - Mohos.	
Causa probable del daño: Condensación superficial interior, por:	
- Puente térmico.	
- Aislamiento escaso.	
ID-Importancia del daño: Bajo	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: En la unidad 7ºB, se aprecia la insuficiencia de aislamiento térmico, la cual origina que el vapor interior de la vivienda, precipite sobre el intradós frío del soporte, propiciando la aparición de hongos.	

Imágenes de la lesión:



3.4.1.3 F2A - F. ESTE

Ubicación:	Fachada alineación oblicua a vial	
Tipología:	IDFC05	Descripción: Revestimiento continuo, Sin Aislante, Sin cámara ventilada y 2 hojas
Subtipo: ID-FC05a02	Materiales introducidos desde el exterior al interior:	Espesor (mm):
	ENF-C - Enfoscado de mortero de cemento de 15 mm.	15
	LH11 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco triple de 115 mm.	115
	CV-SV/5 - Cámara de aire vertical de 50 mm. Sin ventilar.	50
	LH7 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco doble de 70 mm.	70
	ENL - Enlucido de yeso	15
Orientación: Sur Este	¿Es muro de carga?: No	¿La fachada tiene huecos?: Sí
Sombras de elementos fijos predominantes: Sin elementos fijos		
Sombras de elementos móviles predominantes: Persiana exterior oscura		
Tipo de carpintería predominante: Metálica aluminio sin rotura puente térmico		
Tipo de vidrio predominante: Vidrio Doble: Doble		
Permeabilidad predominante en las carpinterías: Abatibles - ajuste bueno		
¿La fachada presenta lesiones?: Sí		
Imágenes de la fachada:		
		

Lesión 1

Elemento Afectado: Elementos Singulares	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] d_equ01
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Erosión química
Localización: Elementos protegidos y con presencia de agua, concretamente zócalos y arranques de fachada, esquinas y molduras y relieves decorativos.	

Síntomas: - Decementación con pérdida de masa.	
Causa probable del daño: - Lixiviación de alguno de sus componentes, en areniscas y calizas.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Este daño se encuentra acentuado en las zonas próximas a zonas ajardinadas, siendo esta la posible causa de dicha patología.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 2

Elemento Afectado: Elementos Singulares	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] h_fil04
Grupo de lesión: Humedad	Subgrupo de lesión: Filtración
Localización: Coronación de la fachada y esquina, en general	
Síntomas: En peto: - Erosión física.	
Causa probable del daño: - Mayor filtración como zona más expuesta de la fachada a lluvia y viento, especialmente por las juntas entre piezas de la albardilla.	
ID-Importancia del daño: Bajo	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%

AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
---	-----------------------------

Ubicación y Observaciones: En la unidad 8ªA, se aprecia el agrietamiento del frente de voladizo, por potencial infiltración de agua y oxidación de la armadura de borde de este elemento.

Imágenes de la lesión:



Lesión 3

Elemento Afectado: Acabado Exterior	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] d_ens02
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Ensuciamiento físico
Localización: Paños ciegos bajo cambio de plano como ventanas, molduras, etc	
Síntomas: - "Chorretones limpios" sobre ensuciamiento por depósito, o "chorretones sucios" sobre paños limpios, producidos por lavado.	
Causa probable del daño: - Aparición de "chorretones" al concentrarse la escorrentía del agua de lluvia sin control en una serie de puntos de las fachadas, especialmente en cambios de plano sin goterón.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Se aprecia en la coronación de la fachada.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 4

Elemento Afectado: Soporte	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] h_cap01
Grupo de lesión: Humedad	Subgrupo de lesión: Capilar
Localización: Zócalo. Arranque de fachadas	
Síntomas: - Desprendimientos.	
Causa probable del daño: - Humedad que proviene del terreno o del saneamiento y que se evapora a través de fachada.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: En la unidad de PB-B2, se requirió rehabilitar el interior de la fachada fotografiada, con motivo del progreso de la capilarización de la humedad y desprendimiento del acabado interior.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 5

Elemento Afectado: Soporte	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] h_con01
Grupo de lesión: Humedad	Subgrupo de lesión: Condensaciones
Localización: Cara interior del soporte (su acabado interior)	
Síntomas: - Mohos.	
Causa probable del daño: Condensación superficial interior, por: - Puente térmico. - Aislamiento escaso.	
ID-Importancia del daño: Bajo	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: En la unidad 8ªA, se aprecia la aparición de hongos sobre la cara interior de la vivienda.	

Imágenes de la lesión:



3.4.1.4 F3A - F.POSTERIOR SO

Ubicación:	Fachada recae a jardín privativo	
Tipología:	IDFC05	Descripción: Revestimiento continuo, Sin Aislante, Sin cámara ventilada y 2 hojas
Subtipo: ID-FC05a02	Materiales introducidos desde el exterior al interior:	Espesor (mm):
	ENF-C - Enfoscado de mortero de cemento de 15 mm.	15
	LH11 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco triple de 115 mm.	115
	CV-SV/5 - Cámara de aire vertical de 50 mm. Sin ventilar.	50
	LH7 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco doble de 70 mm.	70
	ENL - Enlucido de yeso	15
Orientación: Sur Oeste	¿Es muro de carga?: No	¿La fachada tiene huecos?: Sí
Sombras de elementos fijos predominantes: Sin elementos fijos		
Sombras de elementos móviles predominantes: Persiana exterior oscura		
Tipo de carpintería predominante: Metálica aluminio sin rotura puente térmico		
Tipo de vidrio predominante: Vidrio Doble: Doble		
Permeabilidad predominante en las carpinterías: Abatibles - ajuste bueno		
¿La fachada presenta lesiones?: Sí		
Imágenes de la fachada:		
		

Lesión 1

Elemento Afectado: Elementos Singulares	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] h_fil04
Grupo de lesión: Humedad	Subgrupo de lesión: Filtración
Localización: Coronación de la fachada y esquina, en general	

Síntomas: En peto: - Erosión física.	
Causa probable del daño: - Mayor filtración como zona más expuesta de la fachada a lluvia y viento, especialmente por las juntas entre piezas de la albardilla.	
ID-Importancia del daño: Bajo	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Voladizo sobre terraza del 7ºD. Desprendimiento de la pintura de acabado por presencia de humedad. El aspecto de la impermeabilización de cubierta es bueno, y puede deberse a una patología previa a dicha rehabilitación de la impermeabilización. Debe realizarse mantenimiento y mantenerse observantes ante un nuevo desarrollo de la patología.	
Imágenes de la lesión:	
	

Lesión 2

Elemento Afectado: Acabado Exterior	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] f_des01
Grupo de lesión: Roturas y desprendimientos	Subgrupo de lesión: Desprendimientos
Localización: Zonas próximas al encuentro entre fachada y estructura	
Síntomas: - Separación o caída de acabados, especialmente alicatados y chapados de piedra.	
Causa probable del daño: Rotura de la adherencia continua o de anclajes metálicos por esfuerzo rasante debido a: - Dilatación-contracción del elemento estructural.	
ID-Importancia del daño: Moderado	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: INTm: Intervención a medio plazo	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Se observa presencia de humedad por capilaridad en diferentes elementos constructivos de la planta en la planta en la que se encuentra dicha patología. La grieta vertical que se describe en la fotografía puede estar vinculada a dicha presencia de agua en el elemento estructural, por lo que procede el correspondiente análisis en detalle y ejecución de las reparaciones pertinentes. Dicha lesión, se encuentra en la fachada perteneciente a la vivienda Bajo A, en el umbral de salida al patio trasero privativo desde la vivienda. A la derecha de dicha salida desde su vista de alzado frontal.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 3

Elemento Afectado: Acabado Exterior	Código Identificativo de la lesión: LS [FC]* d_efi12
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Erosión física
Localización: Rodapié en zócalo de fachada.	
Síntomas: Desprendimiento del revestimiento de pintura y degradación de la pieza de rodapié.	
Causa probable del daño: Humedad por capilaridad a la pieza y saturación de la misma.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Pieza de zócalo en fachada. Desprendimiento del acabado de pintura sobre baldosa hidráulica. Destacar, que la comunidad de propietarios ejecutó respiraderos en la parte inferior de la fachada, para generar corrientes de ventilación que paliasen los efectos de las humedades.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 4

Elemento Afectado: Soporte	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] h_cap01
Grupo de lesión: Humedad	Subgrupo de lesión: Capilar
Localización: Zócalo. Arranque de fachadas	
Síntomas: - Erosión física.	
Causa probable del daño: - Humedad que proviene del terreno o del saneamiento y que se evapora a través de fachada.	
ID-Importancia del daño: Bajo	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Sobre la hoja interior de la unidad PB_A, se aprecia desconchado de la pintura del acabado interior del soporte de la fachada. Se aprecia mayor número de síntomas de humedad en los elementos constructivos próximos a las zonas ajardinadas.	

Imágenes de la lesión:



3.4.1.5 F4A - F. OESTE

Ubicación:	Recae sobre jardín privativo	
Tipología:	IDFC05	Descripción: Revestimiento continuo, Sin Aislante, Sin cámara ventilada y 2 hojas
Subtipo: ID-FC05a02	Materiales introducidos desde el exterior al interior:	Espesor (mm):
	ENF-C - Enfoscado de mortero de cemento de 15 mm.	15
	LH11 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco triple de 115 mm.	115
	CV-SV/5 - Cámara de aire vertical de 50 mm. Sin ventilar.	50
	LH7 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco doble de 70 mm.	70
	ENL - Enlucido de yeso	15
Orientación: Oeste	¿Es muro de carga?: No	¿La fachada tiene huecos?: Sí
Sombras de elementos fijos predominantes: Sin elementos fijos		
Sombras de elementos móviles predominantes: Persiana exterior oscura		
Tipo de carpintería predominante: Metálica aluminio sin rotura puente térmico		
Tipo de vidrio predominante: Vidrio Doble: Doble		
Permeabilidad predominante en las carpinterías: Abatibles - ajuste bueno		
¿La fachada presenta lesiones?: Sí		

Imágenes de la fachada:





Lesión 1

Elemento Afectado: Acabado Exterior	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] d_ens02
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Ensuciamiento físico
Localización: Paños ciegos bajo cambio de plano como ventanas, molduras, etc	
Síntomas: - "Chorretones limpios" sobre ensuciamiento por depósito, o "chorretones sucios" sobre paños limpios, producidos por lavado.	
Causa probable del daño: - Aparición de "chorretones" al concentrarse la escorrentía del agua de lluvia sin control en una serie de puntos de las fachadas, especialmente en cambios de plano sin goterón.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Se identifican manchas producidas por deficiente eficacia de los goterones de los diferentes alfeizar de sus ventanas.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 2

Elemento Afectado: Acabado Exterior	Código Identificativo de la lesión: LS [FC]* d_efi12
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Erosión física
Localización: Rodapié en zócalo de fachada.	
Síntomas: Desprendimiento del revestimiento de pintura y degradación de la pieza de rodapié.	
Causa probable del daño: Humedad por capilaridad a la pieza y saturación de la misma.	
ID-Importancia del daño: Bajo	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Humedades en arranque de fachada, que producen el desprendimiento del acabado y la disgregación de su soporte.	

Imágenes de la lesión:



3.4.1.6 F5A_PATIOSO_IZQ

Ubicación:	Fachada recayente a patio izquierdo desde alzado principal	
Tipología:	IDFC05	Descripción: Revestimiento continuo, Sin Aislante, Sin cámara ventilada y 2 hojas
Subtipo: ID-FC05a02	Materiales introducidos desde el exterior al interior:	Espesor (mm):
	ENF-C - Enfoscado de mortero de cemento de 15 mm.	15
	LH11 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco triple de 115 mm.	115
	CV-SV/5 - Cámara de aire vertical de 50 mm. Sin ventilar.	50
	LH7 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco doble de 70 mm.	70
	ENL - Enlucido de yeso	15
Orientación: Sur Oeste	¿Es muro de carga?: No	¿La fachada tiene huecos?: Sí
Sombras de elementos fijos predominantes: Sin elementos fijos		
Sombras de elementos móviles predominantes: Cortina interior blanca		
Tipo de carpintería predominante: Metálica aluminio sin rotura puente térmico		
Tipo de vidrio predominante: Vidrio Simple: Monolítico		
Permeabilidad predominante en las carpinterías: Correderas - ajuste regular		
¿La fachada presenta lesiones?: Sí		
Observaciones: SOMBRAS ELEMENTOS MOVILES: Se restringe el recurso de persiana oscura exterior a las ventanas de dormitorios. En la fachada predominan los huecos a los espacios de servicio domestico.		

Imágenes de la fachada:



Lesión 1

Elemento Afectado: Acabado Exterior	Código Identificativo de la lesión: LS [FC] d_ens02
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Ensuciamiento físico
Localización: Paños ciegos bajo cambio de plano como ventanas, molduras, etc	
Síntomas: - "Chorretones limpios" sobre ensuciamiento por depósito, o "chorretones sucios" sobre paños limpios, producidos por lavado.	
Causa probable del daño: - Aparición de "chorretones" al concentrarse la escorrentía del agua de lluvia sin control en una serie de puntos de las fachadas, especialmente en cambios de plano sin goterón.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: En diferentes localizaciones, se observan manchas producidas por la deficiente evacuación de aguas que se vierte desde los alféizares de los huecos en la fachada.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 2

Elemento Afectado: Acabado Exterior	Código Identificativo de la lesión: LS [FC]* d_efi12
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Erosión física
Localización: Rodapié en zócalo de fachada.	
Síntomas: Desprendimiento del revestimiento de pintura y degradación de la pieza de rodapié.	
Causa probable del daño: Humedad por capilaridad a la pieza y saturación de la misma.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Desprendimiento de los acabados de los zócalos y disgregación de las piezas que lo conforman.	

Imágenes de la lesión:



3.4.1.7 F5A_PATIOSO_DCH

Ubicación:	Fachada recayente a patio derecho desde alzado principal	
Tipología:	IDFC05	Descripción: Revestimiento continuo, Sin Aislante, Sin cámara ventilada y 2 hojas
Subtipo: ID-FC05a02	Materiales introducidos desde el exterior al interior:	Espesor (mm):
	ENF-C - Enfoscado de mortero de cemento de 15 mm.	15
	LH11 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco triple de 115 mm.	115
	CV-SV/5 - Cámara de aire vertical de 50 mm. Sin ventilar.	50
	LH7 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco doble de 70 mm.	70
	ENL - Enlucido de yeso	15
Orientación: Sur Oeste	¿Es muro de carga?: No	¿La fachada tiene huecos?: Sí
Sombras de elementos fijos predominantes: Sin elementos fijos		
Sombras de elementos móviles predominantes: Sin elementos móviles		
Tipo de carpintería predominante: Metálica aluminio sin rotura puente térmico		
Tipo de vidrio predominante: Vidrio Doble: Doble		
Permeabilidad predominante en las carpinterías: Correderas - ajuste regular		
¿La fachada presenta lesiones?: Sí		
Imágenes de la fachada:		
		

Lesión 1

Elemento Afectado: Acabado Exterior	Código Identificativo de la lesión: LS [FC]* d_efi12
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Erosión física
Localización: Rodapié en zócalo de fachada.	

Síntomas: Desprendimiento del revestimiento de pintura y degradación de la pieza de rodapié.

Causa probable del daño: Humedad por capilaridad a la pieza y saturación de la misma.

ID-Importancia del daño: Despreciable

ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%

AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento

Existe riesgo inminente: No

Ubicación y Observaciones: Degradación del acabado en piezas de zócalo de fachada.

Imágenes de la lesión:



3.4.1.8 F6A_PATIENCE_IZQ

Ubicación:	Fachada recayente a patio izquierdo desde alzado principal	
Tipología:	IDFC05	Descripción: Revestimiento continuo, Sin Aislante, Sin cámara ventilada y 2 hojas
Subtipo: ID-FC05a02	Materiales introducidos desde el exterior al interior:	Espesor (mm):
	ENF-C - Enfoscado de mortero de cemento de 15 mm.	15
	LH11 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco triple de 115 mm.	115
	CV-SV/5 - Cámara de aire vertical de 50 mm. Sin ventilar.	50
	LH7 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco doble de 70 mm.	70
	ENL - Enlucido de yeso	15
Orientación: Norte	¿Es muro de carga?: No	¿La fachada tiene huecos?: Sí
Sombras de elementos fijos predominantes: Sin elementos fijos		
Sombras de elementos móviles predominantes: Sin elementos móviles		
Tipo de carpintería predominante: Metálica aluminio sin rotura puente térmico		
Tipo de vidrio predominante: Vidrio Doble: Doble		
Permeabilidad predominante en las carpinterías: Correderas - ajuste regular		
¿La fachada presenta lesiones?: Sí		
Imágenes de la fachada:		
		

Lesión 1

Elemento Afectado: Acabado Exterior	Código Identificativo de la lesión: LS [FC]* d_efi12
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Erosión física
Localización: Rodapié en zócalo de fachada.	

Síntomas: Desprendimiento del revestimiento de pintura y degradación de la pieza de rodapié.	
Causa probable del daño: Humedad por capilaridad a la pieza y saturación de la misma.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Degradación del zócalo inferior de las fachadas.	

Imágenes de la lesión:



3.4.1.9 F8A_PATIO 0

Ubicación:	Fachada sobre patio derecho.	
Tipología:	IDFC05	Descripción: Revestimiento continuo, Sin Aislante, Sin cámara ventilada y 2 hojas
Subtipo: ID-FC05a02	Materiales introducidos desde el exterior al interior:	Espesor (mm):
	ENF-C - Enfoscado de mortero de cemento de 15 mm.	15
	LH11 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco triple de 115 mm.	115
	CV-SV/5 - Cámara de aire vertical de 50 mm. Sin ventilar.	50
	LH7 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco doble de 70 mm.	70
	ENL - Enlucido de yeso	15
Orientación: Oeste	¿Es muro de carga?: No	¿La fachada tiene huecos?: Sí
Sombras de elementos fijos predominantes: Sin elementos fijos		
Sombras de elementos móviles predominantes: Sin elementos móviles		
Tipo de carpintería predominante: Metálica aluminio sin rotura puente térmico		
Tipo de vidrio predominante: Vidrio Doble: Doble		
Permeabilidad predominante en las carpinterías: Correderas - ajuste malo		
¿La fachada presenta lesiones?: No		

Imágenes de la fachada:



3.4.1.10 F7A_PATIO E

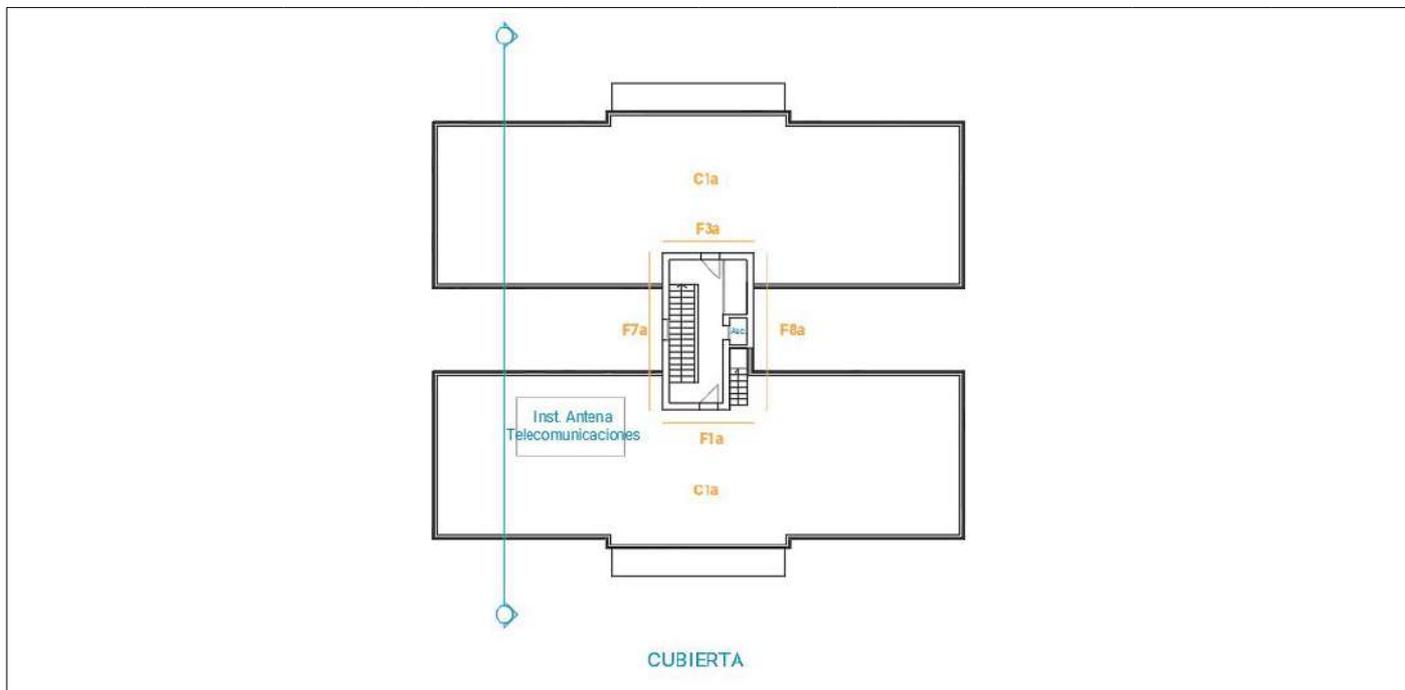
Ubicación:	Fachada en patio este.	
Tipología:	IDFC05	Descripción: Revestimiento continuo, Sin Aislante, Sin cámara ventilada y 2 hojas
Subtipo:		
Orientación: Este	¿Es muro de carga?: No	¿La fachada tiene huecos?: Sí
Sombras de elementos fijos predominantes: Sin elementos fijos		
Sombras de elementos móviles predominantes: Sin elementos móviles		
Tipo de carpintería predominante: Metálica aluminio sin rotura puente térmico		
Tipo de vidrio predominante: Vidrio Doble: Doble		
Permeabilidad predominante en las carpinterías: Correderas - ajuste malo		
¿La fachada presenta lesiones?: No		

Imágenes de la fachada:



3.4.2 CUBIERTAS

3.4.2.1 CROQUIS DE LAS CUBIERTAS



Identificación:	Ubicación:	Presenta lesiones:	Actuaciones y plazos:
C1a - Cub. NO	Ala noroeste, sobre viviendas B-C	Sí	MNT
C1a - Cub. SO	Ala suroeste, sobre viviendas B-C	Sí	MNT

3.4.2.2 C1A - CUB. NO

Ubicación:	Ala noroeste, sobre viviendas B-C	
Tipología:	IDQB12	Descripción: Cubierta Plana, Transitable, Fija, Con aislante, No Ventilada e Invertida
Sub-tipo: ID-QB12a08	Materiales introducidos desde el exterior al interior:	Espesor (mm):
	BCE - Baldosa cerámica	20
	MOA - Mortero de agarre	20
	AT - Aislante térmico ($\lambda=0.037$)	
	I - Capa de impermeabilización	5
	HL - Hormigón de áridos ligeros	100
	FUC25 - Forjado unidireccional entrevigado cerámico 250 mm.	250
	ENL - Enlucido de yeso	15
Situación: En contacto con el ambiente exterior plana	¿Existen lucernarios en la cubierta?: No	
¿La cubierta presenta lesiones?: Sí		
Observaciones: La cubierta del edificio ha sido adaptada para la instalación de antena de telecomunicaciones móviles. Las actuaciones llevadas a cabo para tal actuación, sin haber realizado un examen exhaustivo de las mismas, parecen coherentes.		
Por ello, junto a la capa adicional de impermeabilización ejecutada en rehabilitaciones previas, se observa un alto grado de conservación, con incidencias puntuales.		

Imágenes de la cubierta:



Lesión 1

Elemento Afectado: Soporte	Código Identificativo de la lesión: LS [QB] h_con01
Grupo de lesión: Humedad	Subgrupo de lesión: Condensación
Localización: Acabados interiores.	
Principalmente en puentes térmicos.	
Síntomas: - Mohos.	
Causa probable del daño: - Condensación superficial interior.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Sobre una de las unidades de inspección bajo la cubierta, se observa presencia de moho. Un incremento del aislamiento junto a una mejor ventilación de las estancáis pueden resolver este problema.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 2

Elemento Afectado: Soporte	Código Identificativo de la lesión: LS [QB] h_fil01
Grupo de lesión: Humedad	Subgrupo de lesión: Filtración
Localización: Cara inferior del faldón de cubierta plana, en el centro o en el perímetro.	
Frente de peto de cubierta plana	
Síntomas: - Mancha de humedad, mohos y eflorescencia, en acabados interiores.	
Causa probable del daño: Filtración del agua de lluvia por: - Rotura de la lámina impermeable por desgarro o punzonamiento.	
ID-Importancia del daño: Despreciable	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: El estado de conservación de la suplementación de impermeabilización de la cubierta tiene un buen aspecto. Sin embargo, la presencia de desprendimientos de pintura por humedad, requiere revisar y realizar mantenimiento de la misma.	

Imágenes de la lesión:



Lesión 3

Elemento Afectado: Material Cobertura	Código Identificativo de la lesión: LS [QB]* d_eme06
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Erosión mecánica
Localización: Capa impermeabilización superficial de cubierta.	
Síntomas: Discontinuidad de la capa protectora impermeabilizante.	
Causa probable del daño: Degradación fisico-mecánica, por actuación de los agentes meteorológicos, así como por el uso de la misma.	
ID-Importancia del daño: Bajo	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Se requiere reforzar el suplemento de impermeabilización aplicada sobre la cubierta.	

Imágenes de la lesión:



3.4.2.3 C1A - CUB. SO

Ubicación:	Ala suroeste, sobre viviendas B-C		
Tipología:	IDQB12	Descripción: Cubierta Plana, Transitable, Fija, Con aislante, No Ventilada e Invertida	
Sub-tipo: ID-QB12a08	Materiales introducidos desde el exterior al interior:		Espesor (mm):
	BCE - Baldosa cerámica		20
	MOA - Mortero de agarre		20
	AT - Aislante térmico ($\lambda=0.037$)		
	I - Capa de impermeabilización		5
	HL - Hormigón de áridos ligeros		100
	FUC25 - Forjado unidireccional entrevigado cerámico 250 mm.		250
	ENL - Enlucido de yeso		15
Situación: En contacto con el ambiente exterior plana		¿Existen lucernarios en la cubierta?: No	
¿La cubierta presenta lesiones?: Sí			

Lesión 1

Elemento Afectado: Material Cobertura	Código Identificativo de la lesión: LS [QB]* d_eme07		
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Erosión mecánica		
Localización: Sobre capa con función impermeabilizante o drenante.			
Síntomas: Punzonamiento o degradación físico-mecánica.			
Causa probable del daño: Daño de capa debido a su uso normal o accidental.			
ID-Importancia del daño: Bajo	ED-Extensión del daño: Entre 0% y 25%		
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No		
Ubicación y Observaciones: Siendo el estado de la impermeabilización superficial y sus refuerzos buena en general, se aprecian perforaciones sobre estos últimos hasta en dos localizaciones. Se recomienda la revisión general de la misma para reparar estas singularidades y dar continuidad a la capa impermeabilizante.			

Imágenes de la lesión:



3.4.3 PARTICIONES HORIZONTALES Y VERTICALES

3.4.4 PARTICIONES HORIZONTALES

A continuación se muestra únicamente la descripción de aquellas particiones horizontales en las que se han detectado lesiones. Las demás particiones han sido igualmente inspeccionadas según la metodología establecida por el IEEV.CV y la actuación que se establece para ellas es la de mantenimiento ordinario.

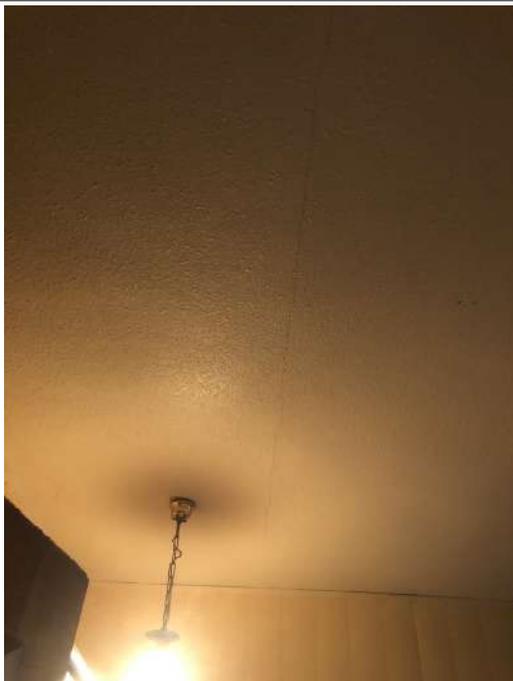
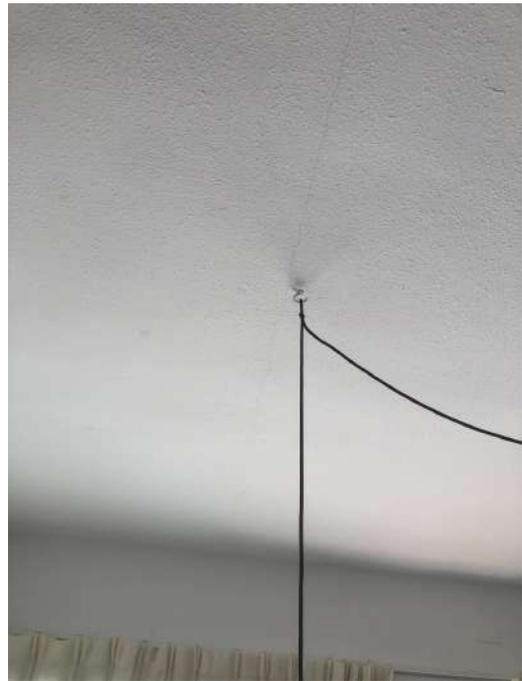
3.4.4.1 PH_1

Tipo: Techo		Situación:	
Ubicación:		Generalizada en las unidades inspeccionadas.	
Tipología:		IDPH01	Descripción: INTERIOR/INTERIOR, Sin aislante y Sin cámara
Sub-tipo: ID-PH01a10	Materiales introducidos desde el exterior al interior:		Espesor (mm):
	BTE - Baldosa terrazo		40
	MOA - Mortero de agarre		20
	FUC30 - Forjado unidireccional entrevigado cerámico 300 mm.		300
	ENL - Enlucido de yeso		15

Lesión 1

Elemento Afectado: Techos		Código Identificativo de la lesión: LS [PH] f_fis07	
Grupo de lesión: Fisuras y Desprendimientos		Subgrupo de lesión: Fisuras	
Localización: Techos a la vista con acabado continuo (cielo-raso).			
Síntomas: - Fisura del acabado.			
Causa probable del daño: - Manifestación de la junta constructiva entre vigueta y bovedilla.			
ID-Importancia del daño: Bajo		ED-Extensión del daño: Entre 25% y 50%	
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento			Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Ha sido común encontrar estas patologías en aquellas viviendas inspeccionadas las cuales no han sido rehabilitadas. Se recomienda la reparación de las mismas y mantener una observancia sobre su nueva aparición. Generalmente apreciadas en aquellas que mantienen el cielo raso de origen que fue proyectado en la edificación.			

Imágenes de la lesión:



3.4.5 PARTICIONES VERTICALES

A continuación se muestra únicamente la descripción de aquellas particiones verticales en las que se han detectado lesiones. Las demás particiones han sido igualmente inspeccionadas según la metodología establecida por el IEEV.CV y la actuación que se establece para ellas es la de mantenimiento ordinario.

3.4.5.1 PV_1

Situación: Adiabático/medianería		
Ubicación:	Diferentes particiones interiores de vivienda ubicadas en planta baja.	
Tipología:	IDPV01	Descripción: Interior/Interior, Sin aislante y 1 hoja

Sub-tipo: ID-PV01a02	Materiales introducidos desde el exterior al interior:	Espesor (mm):
	ENL - Enlucido de yeso	15
	LH9 - Fábrica de ladrillo cerámico hueco doble de 90 mm.	90
	ENL - Enlucido de yeso	15

Lesión 1

Elemento Afectado: Tabiques, paredes y sus acabados	Código Identificativo de la lesión: LS [PV] h_cap01
Grupo de lesión: Humedad	Subgrupo de lesión: Capilar
Localización: Muros estructurales interiores.	
Tabiques sobre soleras o sobre terreno compactado.	
Síntomas: - Manchas de humedad. - Desprendimientos de revocos, pinturas, alicatados y aplacados.	
Causa probable del daño: - Contacto de la base de los muros, cimientos o soleras con agua del subsuelo, con ascenso capilar de la misma.	
ID-Importancia del daño: Bajo	ED-Extensión del daño: Entre 50% y 75%
AP-Actuaciones y plazos: MNT: Mantenimiento	Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: De igual modo que en fachada, las particiones interiores de las unidades en planta baja, muestran síntomas de presencia de humedad ascendente por capilaridad.	

Imágenes de la lesión:



3.4.6 ESTRUCTURAS

¿Es necesario efectuar un estudio en profundidad por personal técnico especialista conforme al artículo 9.4. del Decreto 53/2018, de 27 de abril?: Sí

Razones por las que se debe efectuar dicho estudio en profundidad por especialistas: Los espacios situados en planta baja están expuestos al ascenso de humedades por capilaridad. Esta se ha manifestado en elementos de fachada y particiones interiores, de relevancia mucho menor que su la presencia de las mismas en elementos estructurales como pilares. Pese a que algunos de ellos han sido reparados, se recomienda la revisión de los mismos por desconocerse el empleo de las metodologías, productos y procesos propios de rehabilitación de elementos estructurales en presencia de humedad.

Los no intervenidos, empiezan a mostrar síntomas que denotan la presencia de humedad en ellos. Por esta razón, se cree aconsejable el estudio específico de estos elementos constructivos en las inmediaciones de las plantas bajas, tanto de aquellos no intervenidos como la intervenciones de aquellos que ya fueron rehabilitados, por agentes especializados en la materia.

Observaciones: Dicha consideración ha sido basada en el tiempo prolongado en el que llevan identificándose problemas relacionados con las humedades en el edificio y su progresión a elementos principales de la edificación como la estructura. Además, se desconoce si las medidas previamente adoptadas por la propiedad, han sido respaldadas por técnicos competentes en la materia los cuales diagnosticado correctamente la patología y adoptado la medida correcta en consecuencia.

A continuación se muestra una tabla con los tipos más habituales de elementos que componen la cimentación y la estructura, en la que se señalan los elementos presentes el edificio o bloque analizado.

3.4.6.1 CIMIENTOS Y ELEMENTOS EN CONTACTO CON EL TERRENO

Elemento	Existe	Ubicación	¿Presenta lesiones?
Cimentaciones directas	<input checked="" type="checkbox"/> Se desconoce / Otro	No ha podido indentificarse el sistema de cimentación empleado	No

3.4.6.2 ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA

Categoría	Elemento	Existe	Ubicación	¿Presenta lesiones?
Elementos constructivos verticales de la estructura	Pilares	<input checked="" type="checkbox"/> Hormigón armado	Diferentes ubicaciones de planta baja.	Sí
Elementos constructivos horizontales de la estructura	Vigas	<input checked="" type="checkbox"/> Hormigón armado	Pórticos del edificio.	No
	Forjados	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	Plantas piso y cubierta.	No
Otros	Escaleras	<input checked="" type="checkbox"/> Hormigón	Entreplantas del edificio	No

3.4.6.3 ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN CONTACTO CON EL TERRENO

CIMENTACIONES DIRECTAS

Tipo/Material: Se desconoce / Otro	¿Presenta lesiones?: No
Ubicación: No ha podido indentificarse el sistema de cimentación empleado	

3.4.6.4 ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS VERTICALES DE LA ESTRUCTURA

PILARES

Tipo/Material: Hormigón armado		¿Presenta lesiones?: Sí
Ubicación: Diferentes ubicaciones de planta baja.		
Lesión 1	Código Identificativo de la lesión: LS [EH] d_equ02	
Grupo de lesión: Degradaciones y deficiencias	Subgrupo de lesión: Erosión química	
Localización: Zonas más o menos expuestas a la presencia de humedad		
Síntomas: - Expansión de la masa, provocando empujes.		
Causa probable del daño: - Aparición inmediata o varios años después del hormigonado. Evolución lenta.		
ID-Importancia del daño: Moderado	ED-Extensión del daño: Entre 50% y 75%	
AP-Actuaciones y plazos: INTm: Intervención a medio plazo		Existe riesgo inminente: No
Ubicación y Observaciones: Presencia de humedad por capilaridad presente en pilares, mostrando sintomatología clara de dicha actuación. Ejecución de rehabilitación por particulares, sin intervención aparente sobre posibles lesiones ocasionadas por dichas humedades. Se recomienda intervención enfocada a dicha patología, con carácter general, para todos los soportes verticales de planta baja.		

Imágenes de la lesión:



3.4.6.5 ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS HORIZONTALES DE LA ESTRUCTURA

VIGAS

Tipo/Material: Hormigón armado	¿Presenta lesiones?: No
Ubicación: Pórticos del edificio.	

FORJADOS

Tipo/Material: Cerámica	¿Presenta lesiones?: No
Ubicación: Plantas piso y cubierta.	

3.4.6.6 OTROS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ESCALERAS

Tipo/Material: Hormigón	¿Presenta lesiones?: No
Ubicación: Entreplantas del edificio	

3.4.7 INSTALACIONES

Queda excluida del IEEV.CV la verificación de instalaciones privativas de cada vivienda o local y aquellas instalaciones o elementos comunes del edificio cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, de telecomunicación, de calefacción o de producción de agua caliente sanitaria.

Respecto a los elementos que no presentan lesiones según el presente informe, se deberán realizar las operaciones de mantenimiento adecuadas a los mismos para garantizar su correcto estado de conservación.

3.4.7.1 SUMINISTRO DE AGUA

¿Los contadores están centralizados?:	No
¿La instalación presenta lesiones?:	No

Observaciones:

Ascendentes exteriores por patios, con contador descentralizado.

Imagen suministro de agua:



3.4.7.2 EVACUACIÓN DE AGUAS

¿La instalación presenta lesiones?:	No
-------------------------------------	----

Observaciones:

No ha sido comunicado por los propietarios problemas relacionados con el saneamiento en la edificación. En la inspección, tampoco se advirtió problemas al respecto.

3.4.7.3 SUMINISTRO ELÉCTRICO

¿Los contadores están centralizados?:	Sí
¿La instalación presenta lesiones?:	No

Observaciones:

Cuadro eléctrico en cuarto destinado a dicha instalación en planta de cubierta. Recientemente rehabilitado.

Imagen suministro eléctrico:



3.4.7.4 PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA - ACS

Sistema mayoritario de producción de ACS:	Calentador
Fuente de energía:	GLP

Observaciones:

La edificación esta dotada de canalización de gas natural. Por lo que los calentadores a base de gas corriente o en botellas de butano es el más extendido en la edificación.

3.4.7.5 OTRAS INSTALACIONES

Observaciones:

No se precisan observaciones sobre otras instalaciones.

3.5 EVALUACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD DEL BLOQUE

El IEEV.CV contiene la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con diversidad funcional para el acceso y utilización del edificio. Se identifican las barreras arquitectónicas detectadas y se propone, si procede, las intervenciones necesarias para realizar los ajustes razonables en esa materia en sus elementos comunes.

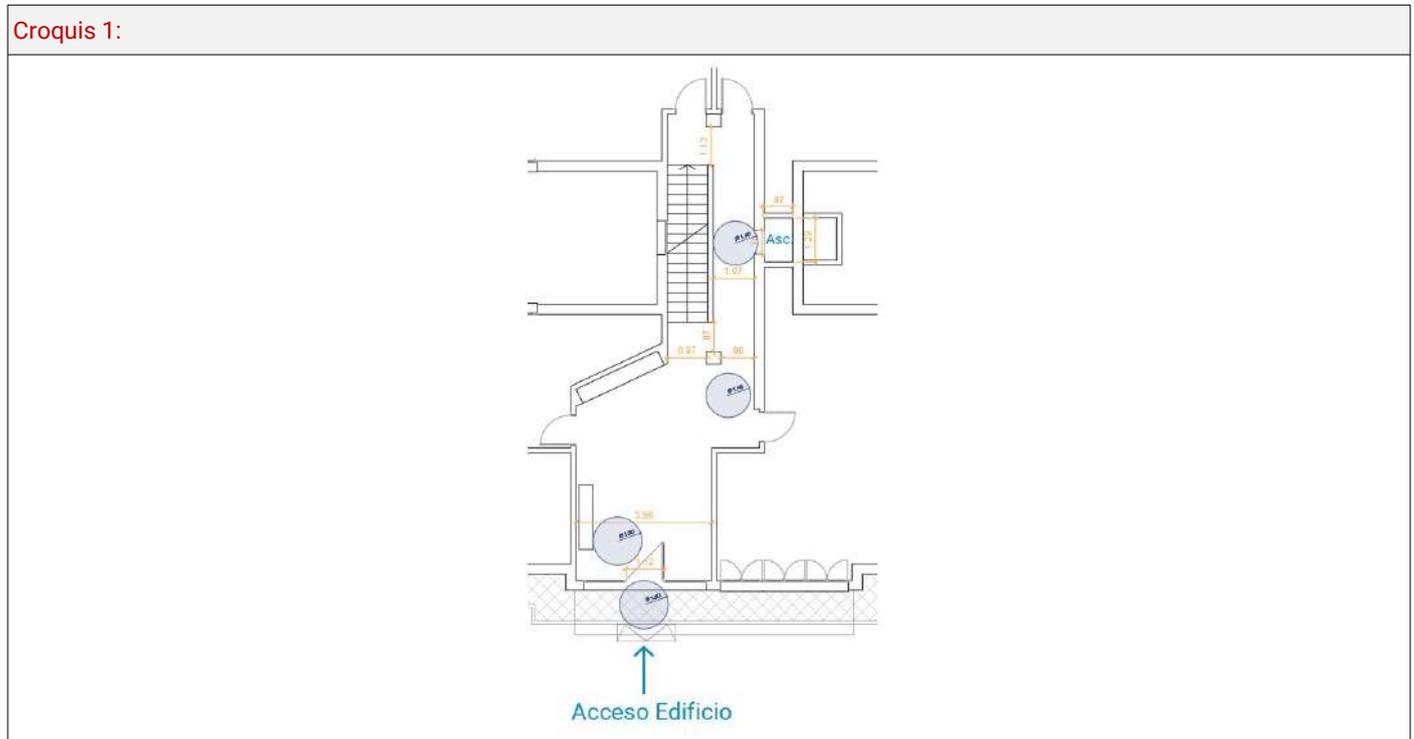
Normativa reguladora: Código técnico de la edificación: Documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad y Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell de regulació de la accesibilitat en la edificació y en los espacios públicos.

3.5.1 ZAGUÁN 1

Ámbito de aplicación: El zaguán se encuentra incluido en el ámbito de aplicación de la exigencia de accesibilidad, por lo que es necesario incluir en el informe la evaluación de la misma.

3.5.1.1 CROQUIS

CROQUIS ACOTADO DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD:



3.5.1.2 CIRCULACIONES HORIZONTALES:

ACCESO AL ZAGUÁN

ACCESO



ANCHOS DE PASO

Anchura del zaguán y pasillos (cm):	Estrangulamientos (cm):
100	95



DIMENSIONES DE LOS DIÁMETROS INSCRIBIBLES

Contiguo a la puerta de acceso (cm):	Cambios de dirección (cm):	Frente al hueco del ascensor (cm):
200	100	107



3.5.1.3 CIRCULACIONES VERTICALES:

ASCENSORES

Dimensión del hueco del ascensor (cm):	Dimensión del ancho de cabina (cm):	Dimensión de profundidad de la cabina (cm):
70	130	80



ESCALERAS

Identificación:	Ancho de escalera (cm):	Dimensión de huella (cm):	Dimensión de contrahuella (cm):
URB. NIZA, Bloque C.	100	29	17



3.6 EVALUACIÓN ENERGÉTICA

3.6.1 CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Se ha inscrito con carácter voluntario, a efectos de realizar el IEEV.CV, la evaluación energética en IVACE con numero de registro: E2023VY038030

Municipio:	Sant Joan d'Alacant
Zona climática según CTE-DR/056/22:	B4

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN EMISIONES

La calificación global del edificio se expresa en términos de dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético del mismo.

	Emisiones (kgCO ₂ /m ² *año):	Calificación:
INDICADOR GLOBAL:	28.66	E
Indicadores parciales:		
Calefacción:	13.34	E
Refrigeración:	1.96	B
ACS:	13.36	G

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE

Por energía primaria no renovable se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

	Energía primaria (kWh/m ² *año):	Calificación:
INDICADOR GLOBAL:	137.71	E
Indicadores parciales:		
Calefacción:	63	E
Refrigeración:	11.56	B
ACS:	63.15	G

CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

La demanda energética de calefacción y refrigeración es la energía necesaria para mantener las condiciones internas de confort del edificio.

	Energía primaria (kWh/m ² *año):	Calificación:
DEMANDA ENERGÉTICA:		
Calefacción:	50.56	E
Refrigeración:	14.9	C

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Este certificado se puede consultar en la sección de anexos y procede del fichero denominado 05. IVACE_Certificado Eficiencia Energetica IVACE-933407_SUBS.pdf

3.7 ACTAS FINALES

En las actas finales se recogen de manera automática los datos mas relevantes del informe de evaluación de forma que se muestre un resumen del IEEV.CV.

De acuerdo con el artículo 10 del Decreto 53/2018, de 27 de abril, para asegurar los principios de información y facilitar el conocimiento a la ciudadanía del estado de conservación del parque edificado, a partir del IEEV.CV registrado se elaborará un informe resumido que tendrá carácter de información pública, el cual se mostrará en el Visor del ICV - Instituto Cartográfico Valenciano: <https://visor.gva.es/visor/>

Año de Construcción:	1970	Referencia Catastral:	4534028YH2543S	Tipo vía:		Vía:	NIZA
Número:	25	CP:	03550	Provincia:	Alicante/Alacant	Municipio:	Sant Joan d'Alacant
Fecha de finalización de la vigencia del IEEV. CV registrado:				20/05/2033 0: 26: 29			

3.7.1 ACTA DE CONSERVACIÓN

3.7.1.1 INTERVENCIONES A MEDIO PLAZO (INTM)

FACHADAS

Elemento:	Localización:	Síntomas:	Ubicación y Observaciones:
F3a - F. Posterior SO/Acabado Exterior	Zonas próximas al encuentro entre fachada y estructura	- Separación o caída de acabados, especialmente alicatados y chapados de piedra.	Se observa presencia de humedad por capilaridad en diferentes elementos constructivos de la planta en la que se encuentra dicha patología. La grieta vertical que se describe en la fotografía puede estar vinculada a dicha presencia de agua en el elemento estructural, por lo que procede el correspondiente análisis en detalle y ejecución de las reparaciones pertinentes. Dicha lesión, se encuentra en la fachada perteneciente a la vivienda Bajo A, en el umbral de salida al patio trasero privativo desde la vivienda. A la derecha de dicha salida desde su vista de alzado frontal.

ESTRUCTURAS

Elemento:	Localización:	Síntomas:	Ubicación y Observaciones:
Pilar/Hormigón armado/Estructuras de hormigón/Cualquier elemento de hormigón armado	Zonas más o menos expuestas a la presencia de humedad	- Expansión de la masa, provocando empujes.	Presencia de humedad por capilaridad presente en pilares, mostrando sintomatología clara de dicha actuación. Ejecución de rehabilitación por particulares, sin intervención aparente sobre posibles lesiones ocasionadas por dichas humedades. Se recomienda intervención enfocada a dicha patología, con carácter general, para todos los soportes verticales

			de planta baja.
--	--	--	-----------------

N.º de Intervenciones a medio plazo: 2:

3.7.1.2 INTERVENCIONES DE MANTENIMIENTO (MNT)

FACHADAS

Elemento:	Localización:	Síntomas:	Ubicación y Observaciones:
F1a - F. Ppal NE/Elementos Singulares	Elementos protegidos y con presencia de agua, concretamente zócalos y arranques de fachada, esquinas y molduras y relieves decorativos.	- Decementación con pérdida de masa.	Este daño se encuentra acentuado en las zonas próximas a zonas ajardinadas, siendo esta la posible causa de dicha patología.
F1a - F. Ppal NE/Elementos Singulares	Plataformas horizontales	- Goteras, manchas, desprendimientos y eflorescencias en la cara interior.	Voladizo sobre terraza del 8ºC. Desprendimiento de la pintura de acabado por presencia de humedad. El aspecto de la impermeabilización de cubierta es bueno, y puede deberse a una patología previa a dicha rehabilitación de la impermeabilización. Debe realizarse mantenimiento y mantenerse observantes ante un nuevo desarrollo de la patología.
F2a - F. Este/Acabado Exterior	Paños ciegos bajo cambio de plano como ventanas, molduras, etc	- "Chorretones limpios" sobre ensuciamiento por depósito, o "chorretones sucios" sobre paños limpios, producidos por lavado.	Se aprecia en la coronación de la fachada.
F1a - F. Ppal NE/Acabado Exterior	Zonas próximas al encuentro entre fachada y estructura, o entre soportes de distinto material. Pueden coincidir con LS [FC] f_gri05	Fisuras lineales del acabado: - Verticales, próximas a pilares.	Esta lesión se aprecia en el extremo izquierdo inferior de la fachada, desde la vista de su alzado frontal. La misma se encuentra ya reparada, intuyendo solamente haber actuado sobre la parte estética y no sobre el foco, presumiblemente agrietamiento por humedad por capilaridad en armadura.
F2a - F. Este/Elementos	Elementos protegidos y con	- Decementación con pérdida	Este daño se encuentra

Singulares	presencia de agua, concretamente zócalos y arranques de fachada, esquinas y molduras y relieves decorativos.	de masa.	acentuado en las zonas próximas a zonas ajardinadas, siendo esta la posible causa de dicha patología.
F1a - F. Ppal NE/Soporte	Cara interior del soporte (su acabado interior)	- Mohos.	En la unidad 7ºB, se aprecia la insuficiencia de aislamiento térmico, la cual origina que el vapor interior de la vivienda, precipite sobre el intradós frío del soporte, propiciando la aparición de hongos.
F2a - F. Este/Soporte	Zócalo. Arranque de fachadas	- Desprendimientos.	En la unidad de PB-B2, se requirió rehabilitar el interior de la fachada fotografiada, con motivo del progreso de la capilarización de la humedad y desprendimiento del acabado interior.
F4a - F. Oeste/Acabado Exterior	Rodapié en zócalo de fachada.	Desprendimiento del revestimiento de pintura y degradación de la pieza de rodapié.	Humedades en arranque de fachada, que producen el desprendimiento del acabado y la disgregación de su soporte.
F5a_PatioSO_DCH/Acabado Exterior	Rodapié en zócalo de fachada.	Desprendimiento del revestimiento de pintura y degradación de la pieza de rodapié.	Degradación del acabado en piezas de zócalo de fachada.
F1a - F. Ppal NE/Soporte	Zócalo. Arranque de fachadas	- Manchas. - Desprendimientos.	Las unidades P0_B2 y P0_C muestran signos de humedad por capilaridad que generan la degradación de las capas interiores de la fachada y sus acabados.
F3a - F. Posterior SO/Soporte	Zócalo. Arranque de fachadas	- Erosión física.	Sobre la hoja interior de la unidad PB_A, se aprecia desconchado de la pintura del acabado interior del soporte de la fachada. Se aprecia mayor número de síntomas de humedad en los elementos constructivos próximos a las zonas ajardinadas.
F5a_PatioSO_IZQ/Acabado Exterior	Paños ciegos bajo cambio de plano como ventanas,	- "Chorretones limpios" sobre ensuciamiento por depósito, o	En diferentes localizaciones, se observan manchas producidas

	molduras, etc	"chorretones sucios" sobre paños limpios, producidos por lavado.	por la deficiente evacuación de aguas que se vierte desde los alféizares de los huecos en la fachada.
F5a_PatioSO_IZQ/Acabado Exterior	Rodapié en zócalo de fachada.	Desprendimiento del revestimiento de pintura y degradación de la pieza de rodapié.	Desprendimiento de los acabados de los zócalos y disgregación de las piezas que lo conforman.
F3a - F. Posterior SO/Acabado Exterior	Rodapié en zócalo de fachada.	Desprendimiento del revestimiento de pintura y degradación de la pieza de rodapié.	Pieza de zócalo en fachada. Desprendimiento del acabado de pintura sobre baldosa hidráulica. Destacar, que la comunidad de propietarios ejecutó respiraderos en la parte inferior de la fachada, para generar corrientes de ventilación que paliasen los efectos de las humedades.
F1a - F. Ppal NE/Elementos Singulares	Elementos metálicos, afectando principalmente a los de hierro y acero.	- Oxidación, herrumbre.	Identificadas en las unidades 7ºB y 8ºB, se aprecian síntomas de oxidación sobre las barandillas de las terrazas.
F4a - F. Oeste/Acabado Exterior	Paños ciegos bajo cambio de plano como ventanas, molduras, etc	- "Chorretones limpios" sobre ensuciamiento por depósito, o "chorretones sucios" sobre paños limpios, producidos por lavado.	Se identifican manchas producidas por deficiente eficacia de los goterones de los diferentes alféizares de sus ventanas.
F2a - F. Este/Soporte	Cara interior del soporte (su acabado interior)	- Mohos.	En la unidad 8ºA, se aprecia la aparición de hongos sobre la cara interior de la vivienda.
F3a - F. Posterior SO/Elementos Singulares	Coronación de la fachada y esquina, en general	En peto: - Erosión física.	Voladizo sobre terraza del 7ºD. Desprendimiento de la pintura de acabado por presencia de humedad. El aspecto de la impermeabilización de cubierta es bueno, y puede deberse a una patología previa a dicha rehabilitación de la impermeabilización. Debe realizarse mantenimiento y mantenerse observantes ante un nuevo desarrollo de la patología.
F6a_PatioNE_IZQ/Acabado	Rodapié en zócalo de fachada.	Desprendimiento del	Degradación del zócalo inferior

Exterior		revestimiento de pintura y degradación de la pieza de rodapié.	de las fachadas.
F1a - F. Ppal NE/Elementos Singulares	Coronaciones y esquinas	- Separación o caída de acabados o elementos decorativos.	Sobre las terrazas voladas de las unidades 2ºB y 7ºB, se aprecian agrietamientos cercanos a los frentes del voladizo. Posible falta de evacuación de agua, que se infiltra hacia el interior y un posible aumento de volumen de la armadura genera el agrietamiento de la capa superficial de hormigón que la protege.
F2a - F. Este/Elementos Singulares	Coronación de la fachada y esquina, en general	En peto: - Erosión física.	En la unidad 8ªA, se aprecia el agrietamiento del frente de voladizo, por potencial infiltración de agua y oxidación de la armadura de borde de este elemento.

CUBIERTAS

Elemento:	Localización:	Síntomas:	Ubicación y Observaciones:
C1a - Cub. NO/Soporte	Acabados interiores. Principalmente en puentes térmicos.	- Mohos.	Sobre una de las unidades de inspección bajo la cubierta, se observa presencia de moho. Un incremento del aislamiento junto a una mejor ventilación de las estancáis pueden resolver este problema.
C1a - Cub. NO/Material Cobertura	Capa impermeabilización superficial de cubierta.	Discontinuidad de la capa protectora impermeabilizante.	Se requiere reforzar el suplemento de impermeabilización aplicada sobre la cubierta.
C1a - Cub. NO/Soporte	Cara inferior del faldón de cubierta plana, en el centro o en el perímetro. Frente de peto de cubierta plana	- Mancha de humedad, mohos y eflorescencia, en acabados interiores.	El estado de conservación de la suplementación de impermeabilización de la cubierta tiene un buen aspecto. Sin embargo, la presencia de desprendimientos de pintura por humedad, requiere revisar y realizar mantenimiento de la

			misma.
C1a - Cub. SO/Material Cobertura	Sobre capa con función impermeabilizante o drenante.	Punzonamiento o degradación físico-mecánica.	Siendo el estado de la impermeabilización superficial y sus refuerzos buena en general, se aprecian perforaciones sobre estos últimos hasta en dos localizaciones. Se recomienda la revisión general de la misma para reparar estas singularidades y dar continuidad a la capa impermeabilizante.

PARTICIONES HORIZONTALES

Elemento:	Localización:	Síntomas:	Ubicación y Observaciones:
PH_1/Techos	Techos a la vista con acabado continuo (cielo-raso).	- Fisura del acabado.	Ha sido común encontrar estas patologías en aquellas viviendas inspeccionadas las cuales no han sido rehabilitadas. Se recomienda la reparación de las mismas y mantener una observancia sobre su nueva aparición. Generalmente apreciadas en aquellas que mantienen el cielo raso de origen que fue proyectado en la edificación.

PARTICIONES VERTICALES

Elemento:	Localización:	Síntomas:	Ubicación y Observaciones:
PV_1/Tabiques, paredes y sus acabados	Muros estructurales interiores. Tabiques sobre soleras o sobre terreno compactado.	- Manchas de humedad. - Desprendimientos de revocos, pinturas, alicatados y aplacados.	De igual modo que en fachada, las particiones interiores de las unidades en planta baja, muestran síntomas de presencia de humedad ascendente por capilaridad.

N. ° de Intervenciones de mantenimiento: 27:

3.7.1.3 ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

El personal técnico redactor considera que los datos obtenidos de la inspección visual son suficientes para valorar el estado de conservación del edificio y por lo tanto no se considera necesaria la realización de estudios en profundidad o complementarios por

personal técnico especialista conforme al artículo 9.4. del Decreto 53/2018, de 27 de abril.

3.7.2 ACTA DE ACCESIBILIDAD

ZAGUÁN 1

Conforme con la inspección realizada, el personal técnico redactor constata que el acceso al edificio desde la vía pública, el zaguán y los recorridos por zonas comunes hasta el acceso a cada vivienda y a los espacios de uso comunitario, descritos en el apartado de Condiciones de la Accesibilidad, NO presentan barreras arquitectónicas no siendo necesario realizar ajustes razonables en los mismos.

3.7.3 ACTA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

El edificio NO se encuentra entre los casos excluidos del ámbito de aplicación (apartado 2 del Artículo 3) del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3.7.3.1 DATOS GENERALES DE EVALUACIÓN ENERGÉTICA

Normativa vigente al redactar el CEE:	Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
Aplicación reconocida para la calificación energética y versión:	CYPETHERM HE Plus (CTE 2019)

DATOS DE LA PERSONA TÉCNICA CERTIFICADORA

La persona técnica certificadora se encuentra incluida entre el personal técnico redactor del IEEV.CV

Nombre: DAVID	Apellidos: MARTINEZ RODRIGUEZ
NIF: 74373410N	Titulación: Arquitecto/a

3.7.3.2 CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

	EMISIONES:		CONSUMO:		DEMANDA:	
	Emisiones (kgCO ₂ /m ² *año):	Calificación:	Energía primaria (kWh/m ² *año):	Calificación:	Energía primaria (kWh/m ² *año):	Calificación:
INDICADOR GLOBAL:	28.66	E	137.71	E		
Indicadores parciales:						
Calefacción:	13.34	E	63	E	50.56	E
Refrigeración:	1.96	B	11.56	B	14.9	C
ACS:	13.36	G	63.15	G		

3.8 ANEXOS

3.8.1 DOCUMENTO NIF

Antonio Campos Melenchón

 MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	 Agencia Tributaria www.agencia tributaria.es	TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL Número de Identificación Fiscal Definitivo H03373966
Denominación CDAD DE PROP URB NIZA BL C CL DR. GADEA 23 SANT JOAN		
Razón Social D'ALACANT		
Anagrama Comercial:		
Domicilio Social	CALLE DOCTOR GADEA, NUM. 23 BLOQUE C, PLANTA PB, PUERTA IZQ URBANIZACION NIZA BLOQUE C 03550 SANT JOAN D'ALACANT - (ALICANTE)	
Domicilio Fiscal	CALLE DOCTOR GADEA, NUM. 23 BLOQUE C, PLANTA PB, PUERTA IZQ URBANIZACION NIZA BLOQUE C 03550 SANT JOAN D'ALACANT - (ALICANTE)	
Administración de la AEAT 03601 ALICANTE		
Fecha N.I.F. Definitivo: 01-12-1990		
Código Electrónico:		B2881BF552EC545E

Documento firmado electrónicamente (R.D. 1671/2009 Art 21.c). Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación ZHP8UW64YVS4NTVU en www.agencia tributaria.es

3.8.2 DOCUMENTO NIF



Delegación de ALICANTE
OFICINA DE GESTION TRIBUTARIA
AV AGUILERA, 20
03006 ALACANT (ALICANTE)
Tel. 965149700
Fax. 965988397

Delegación de ALICANTE

Nº de Remesa: 00001490200



9028010852 N° Certificado: 1099093532259

PERSONAS Y CIUDAD SA
CALLE CLARA CAMPOAMOR S/N PORTAL 5, PUERTA BJ
03550 SANT JOAN D'ALACANT
ALICANTE

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se le envía la tarjeta acreditativa de su número de identificación fiscal (NIF), que figura en la parte inferior de este documento.

Este documento tiene plena validez para acreditar su número de identificación fiscal (NIF). Asimismo, si le resulta más cómodo, puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.

La validez de las tarjetas acreditativas del NIF puede comprobarse en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a: Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones tributarias / Sin certificado de usuario / Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración tributaria.

01490 - 109909353225 - 01 - 100 - 5

ALACANT, 28 de Mayo de 2010
El Delegado de la A.E.A.T.

Antonio Campos Melenchón



 MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	 Agencia Tributaria www.agenciatributaria.es	TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL Número de Identificación Fiscal Definitivo A53531323
Denominación PERSONAS Y CIUDAD SA		
Razón Social		
Anagrama Comercial:		
Domicilio Social CALLE CLARA DE CAMPOAMOR, S/N PORTAL 5 03550 SANT JOAN D'ALACANT - (ALICANTE)		
Domicilio Fiscal CALLE CLARA CAMPOAMOR, NUM. 5 PLANTA BJ 03550 SANT JOAN D'ALACANT - (ALICANTE)		
Administración de la AEAT 03601 ALICANTE		
Fecha N.I.F. Definitivo: 07-05-2002		
Código Electrónico: A866F1CD2E03E8F2		

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro Verificación (F49081456D3F02AB) en www.agenciatributaria.es

3.8.3 CERTIFICADO DE EFICIENCIA



CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO TERMINADO

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO O DE LA PARTE QUE SE CERTIFICA:

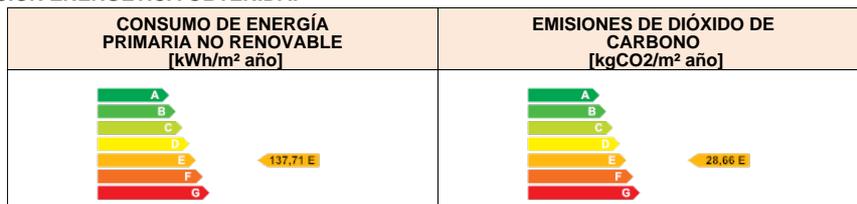
Nombre de Edificio	Urb. Niza Bloque C en San Juan de Alicante.		
Dirección	C/ Dr. Gadea 23C		
Municipio	Sant Joan d'Alacant	Código Postal	03550
Provincia	Alicante	Comunidad Autónoma	Comunitat Valenciana
Zona Climática	B4	Año construcción	1970
Normativa vigente (construcción / rehabilitación)	NBE-CT-79		
Referencias Catastrales	4534028YH2543S0001FL 4534028YH2543S0001FL 4534028YH2543S0002GB 4534028YH2543S0003HZ 4534028YH2543S0004JX 4534028YH2543S0005KM 4534028YH2543S0006LQ 4534028YH2543S0007BW 4534028YH2543S0008ZE 4534028YH2543S0009XR 4534028YH2543S0010BW 4534028YH2543S0011ZE 4534028YH2543S0012XR 4534028YH2543S0013MT 4534028YH2543S0014QY 4534028YH2543S0002GB 4534028YH2543S0003HZ 4534028YH2543S0004JX 4534028YH2543S0005KM 4534028YH2543S0006LQ 4534028YH2543S0007BW 4534028YH2543S0008ZE 4534028YH2543S0009XR 4534028YH2543S0010BW 4534028YH2543S0011ZE 4534028YH2543S0012XR 4534028YH2543S0013MT 4534028YH2543S0014QY 4534028YH2543S0015WU 4534028YH2543S0016EI 4534028YH2543S0017RO 4534028YH2543S0018TP 4534028YH2543S0019YA 4534028YH2543S0020RO 4534028YH2543S0021TP 4534028YH2543S0022YA 4534028YH2543S0023US 4534028YH2543S0024ID 4534028YH2543S0025OF 4534028YH2543S0026PG 4534028YH2543S0027AH 4534028YH2543S0028SJ 4534028YH2543S0029DK 4534028YH2543S0030AH 4534028YH2543S0031SJ 4534028YH2543S0032DK 4534028YH2543S0033FL 4534028YH2543S0034GB 4534028YH2543S0035HZ 4534028YH2543S0036JX		

Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica:	
<input type="radio"/> Edificio de nueva construcción	<input checked="" type="radio"/> Edificio existente
<input checked="" type="radio"/> Vivienda <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Unifamiliar <input checked="" type="radio"/> Bloque <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="radio"/> Bloque Completo <input type="radio"/> Vivienda individual 	<input type="radio"/> Terciario <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Edificio completo <input type="radio"/> Local

DATOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR:

Nombre y Apellidos	David Martínez Rodríguez	NIF/NIE	74373410N
Razón Social		NIF	
Domicilio	Av. Jubalcoi 36, 4º-12		
Municipio	Elche	Código Postal	03202
Provincia	Alicante	Comunidad Autónoma	Comunidad Valenciana
Titulación habilitante según normativa vigente	Arquitecto		
Procedimiento reconocido de calificación energética utilizado y versión:	CYPETHERM HE Plus. 2023.d + [VisorXML1.0]		

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:



El técnico certificador, D./Dña. David Martínez Rodríguez, con DNI 74373410N, registra el presente certificado de eficiencia energética y declara que ha realizado la calificación energética de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa vigente y que son ciertos los datos que figuran en el el mismo.

Fecha Emisión: 07/05/2023

Anexo I. Descripción de las características energéticas del edificio.

Anexo II. Calificación energética del edificio.

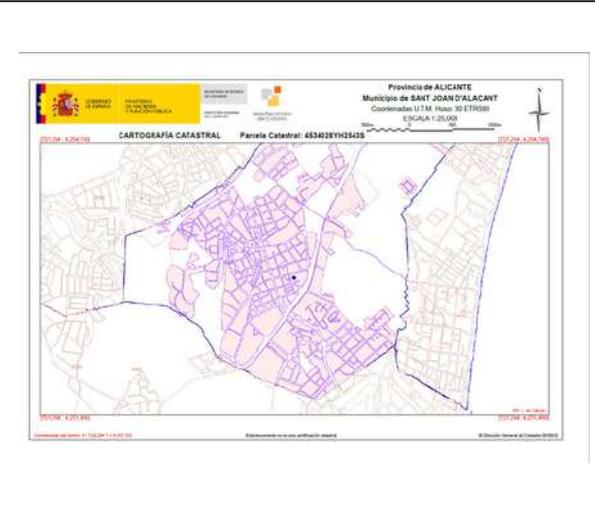
Anexo III. Recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética.

Anexo IV. Pruebas, comprobaciones e inspecciones realizadas por el técnico certificador.

ANEXO I DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ENERGÉTICAS DEL EDIFICIO

En este apartado se describen las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación energética del edificio.

1. SUPERFICIE, IMAGEN Y SITUACIÓN

Superficie habitable [m²]	3.379,12
Imagen del edificio	Plano de situación
	

2. ENVOLVENTE TÉRMICA

Cerramientos opacos

Nombre	Tipo	Superficie [m ²]	Transmitancia [W/m ² ·K]	Modo de obtención
01_Fachada	Fachada	449,48	1,31	Usuario
01_Fachada	Fachada	777,94	1,31	Usuario
01_Fachada	Fachada	781,86	1,31	Usuario
Solera	Suelo	376,45	0,16	Usuario
01_Fachada	Fachada	445,57	1,31	Usuario
Cubierta	Cubierta	375,72	1,45	Usuario

Huecos y lucernarios

Nombre	Tipo	Superficie [m ²]	Transmitancia [W/m ² ·K]	Factor solar	Modo de obtención. Transmitancia	Modo de obtención. Factor solar
V4_VentanaHabitaciones_1.30x1.10	Hueco	25,74	5,70	0,59	Usuario	Usuario
V4_VentanaHabitaciones_1.30x1.10	Hueco	77,22	5,70	0,59	Usuario	Usuario
V5_Galería_2.0x1.30	Hueco	46,80	5,70	0,59	Usuario	Usuario
V4_VentanaHabitaciones_1.30x1.10	Hueco	77,22	5,70	0,59	Usuario	Usuario
V3_VentanaBaño1_0.70x1.20	Hueco	30,24	5,70	0,59	Usuario	Usuario

V1_VentanaBalcón_3.70x2.10	Hueco	139,86	5,70	0,59	Usuario	Usuario
V1b_VentanaBalcón_3.70x1.15	Hueco	4,26	4,16	0,59	Usuario	Usuario
V5_Galería_2.0x1.30	Hueco	46,80	5,70	0,59	Usuario	Usuario
V3_VentanaBaño1_0.70x1.20	Hueco	30,24	5,70	0,59	Usuario	Usuario
V4_VentanaHabitaciones_1.30x1.10	Hueco	25,74	5,70	0,59	Usuario	Usuario
V1_VentanaBalcón_3.70x2.10	Hueco	124,32	5,70	0,59	Usuario	Usuario
V6_AccesoZaguan_3.7x2.1	Hueco	7,77	5,70	0,59	Usuario	Usuario
V5_VentanaEscalera	Hueco	5,00	4,18	0,59	Usuario	Usuario

3. INSTALACIONES TÉRMICAS

Generadores de calefacción

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Sistema de sustitución	Sistema de rendimiento estacional constante		96,00	GasNatural	PorDefecto
TOTALES	Calefacción				

Generadores de refrigeración

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Sistema de sustitución	Sistema de rendimiento estacional constante		252,00	ElectricidadPeninsular	PorDefecto
TOTALES	Refrigeración				

Instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

Demanda diaria de ACS a 60°C (litros/día)	4.900,00
--	----------

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Equipo de ACS	Calentador	9,40	55,00	GLP	Usuario
TOTALES	ACS				

Sistemas secundarios de calefacción y/o refrigeración (solo edificios terciarios) Torres de refrigeración (solo edificios terciarios)

Nombre	Tipo	Servicio Asociado	Consumo de energía [kWh/año]
--------	------	-------------------	------------------------------

Ventilación y bombeo (solo edificios terciarios)

4. INSTALACIÓN DE ILUMINACIÓN (solo edificios terciarios)

Espacio	Potencia instalada [W/m²]	VEEI [W/m²·100lux]	Iluminación media [lux]	Modo de obtención
TOTALES		0,00		

5. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN (solo edificios terciarios)

Espacio	Superficie [m²]	Perfil de uso
---------	-----------------	---------------

TOTAL	0,00	

6. ENERGÍAS RENOVABLES

Térmica

Nombre	Consumo de Energía Final, cubierto en función del servicio asociado [%]			Demanda de ACS cubierta [%]
	Calefacción	Refrigeración	ACS	
TOTAL	-	-	-	-

Eléctrica

Nombre	Energía eléctrica generada y autoconsumida [kWh/año]
Panel fotovoltaico	0,00
TOTAL	

ANEXO II CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Zona climática	B4	Uso	Residencial
----------------	----	-----	-------------

1. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN EMISIONES

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES			
	CALEFACCIÓN		ACS	
 28,66 E	Emisiones calefacción [kgCO ₂ /m ² año]	E	Emisiones ACS [kgCO ₂ /m ² año]	G
	13,34		13,36	
Emisiones globales [kgCO ₂ /m ² año]	Emisiones refrigeración [kgCO ₂ /m ² año]	B	Emisiones iluminación [kgCO ₂ /m ² año]	-
	1,96		-	

La calificación global del edificio se expresa en términos de dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético del mismo.

	kgCO ₂ /m ² año	kgCO ₂ /año
Emisiones CO ₂ por consumo eléctrico	1,96	6.614,21
Emisiones CO ₂ por otros combustibles	26,70	90.214,50

2. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE

Por energía primaria no renovable se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES			
	CALEFACCIÓN		ACS	
 137,71 E	Energía primaria calefacción [kWh/m ² año]	E	Energía primaria ACS [kWh/m ² año]	G
	63,00		63,15	
Consumo global de energía primaria no renovable [kWh/m ² año]	Energía primaria refrigeración [kWh/m ² año]	B	Energía primaria iluminación [kWh/m ² año]	-
	11,56		-	

3. CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

La demanda energética de calefacción y refrigeración es la energía necesaria para mantener las condiciones internas de confort del edificio.

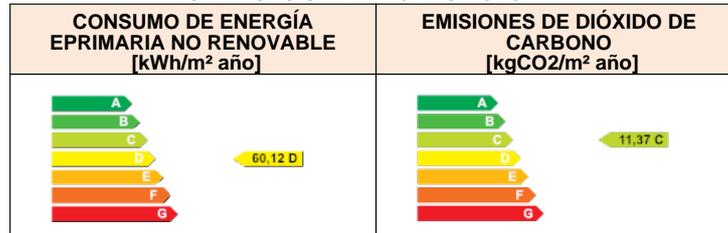
DEMANDA DE CALEFACCIÓN	DEMANDA DE REFRIGERACIÓN
 50,56 E	 14,90 C
Demanda de calefacción [kWh/m ² año]	Demanda de refrigeración [kWh/m ² año]

El indicador global es resultado de la suma de los indicadores parciales más el valor del indicador para consumos auxiliares, si los hubiera (solo ed.terciarios, ventilación, bombeo, etc...). La energía eléctrica autoconsumida se descuenta únicamente del indicador global, no así de los valores parciales

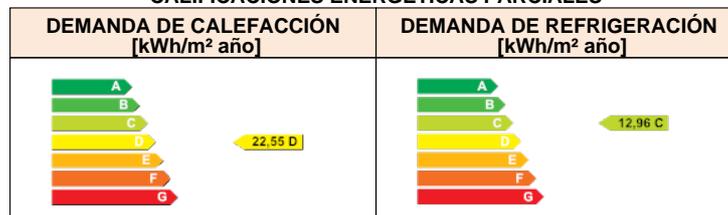
**ANEXO III
RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA**

NOMBRE

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GLOBAL



CALIFICACIONES ENERGÉTICAS PARCIALES



ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original
Consumo Energía final [kWh/m ² año]	23,61	-	5,14	-	11,24	-	0,00	-	39,99	-
Consumo Energía primaria no renovable [kWh/m ² año]	28,10 D	55,40%	10,05 B	13,06%	21,97 G	65,21%	0,00	-	60,12 D	56,34%
Emisiones de CO ₂ [kgCO ₂ /m ² año]	5,95 C	55,40%	1,70 A	13,27%	3,72 E	72,16%	0,00	-	11,37 C	60,33%
Demanda [kWh/m ² año]	22,55 D	55,40%	12,96 C	13,02%						

Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizar las condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA

Características de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos)
<div>La comparativa ha sido realizada suponiendo la adopción de las siguientes mejoras sobre la edificación existentes, mediante sistemas corrientes disponibles en el mercado.</div>
<div>Medida sobre sistemas de producción de A.C.S.: Sustitución por Aerotermos. (250W | SCOP 2.90)
<div>Medida sobre sistemas de Fachada: Aislamiento por el exterior mediante Sistemas SATE. (EPS 80 mm. | 0.037 W/[mk])
<div>Medida sobre sistemas de Cubierta: Aislamiento por el exterior mediante Losa Filtrante. (XPS 44 mm. | 0.033 W/[mk]) </div>

Coste estimado de la medida
321.559,00

Otros datos de interés
OTROS DATOS

**ANEXO IV
PRUEBAS, COMPROBACIONES E INSPECCIONES REALIZADAS POR EL
TÉCNICO CERTIFICADOR**

Se describen a continuación las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo por el técnico certificador durante el proceso de toma de datos y de calificación de la eficiencia energética del edificio, con la finalidad de establecer la conformidad de la información de partida contenida en el certificado de eficiencia energética.

Fecha de realización de la visita del técnico certificador	24/04/2023
---	------------

COMENTARIOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR
<p><div>Inspección para toma de datos y elaboración de IEEV.CV + CEE del edificio</div><div>COMENTARIOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR
Se ha procedido a la visita del inmueble realizando las siguientes comprobaciones:
- Mediciones para el levantamiento del plano y cálculo de superficies.
- Mediciones para el cálculo de superficies y ubicación de huecos y acristalamientos. Comprobación, ubicación y medición de voladizos.
- Toma de datos para la definición de la envolvente.
- Comprobación de las distancias, alturas, dimensiones y ubicación de los edificios que arrojan sobras sobre la vivienda certificada.
- Comprobación de las instalaciones de la vivienda y comunes del edificio (calefacción central).
El año de construcción se ha obtenido en referencia a:
Referencia Catastral. 4534028YH2543S

Este informe se realiza bajo los mínimos establecidos por la Normativa vigente según su año de construcción.

LAS MEDIDAS DE MEJORA están divididas en dos grupos, mejoras de las instalaciones y de la mejoras de la envolvente. Se han propuesto medidas de mejora de la envolvente por el exterior y de las instalaciones al ser medidas potencialmente asumibles por los propietarios.

El técnico certificador advierte que la Calificación obtenida podría verse alterada en el supuesto que se modifiquen datos a los contemplados en el momento de la visita del técnico certificador.
</div>
</p>

- (1) Indicar según proceda: vivienda unifamiliar, edificio de viviendas, oficinas, centro de enseñanza, hospital, hotel, restaurante, instalaciones deportivas, edificio comercial, otros tipos.
- (2) Solamente para certificados de proyecto.
- (3) Solamente para certificados de edificio terminado.

4. URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTOS

¿Existen elementos de urbanización y equipamientos vinculados al edificio o conjunto evaluado?: Sí

Observaciones generales sobre Urbanización y Equipamientos

Urbanización abierta. Elementos comunes, compartidos con otros bloques, de urbanización interior dedicada a aparcamientos y piscina comunitaria.

4.1 ELEMENTOS

4.1.1 SALÓN COMUNITARIO

Uso:	Local social
Descripción:	Salón comunitario
Este elemento presenta lesiones:	No
Observaciones:	
Estado de este equipamiento se encuentra reformado.	

4.1.2 ALMACÉN COMUNITARIO

Uso:	Otro
Descripción:	Almacén comunitario
Este elemento presenta lesiones:	No
Observaciones:	
// ESTANCIA PRESENTA LESIONES. SERÁN INFORMADAS TRAS ASEGURAR QUE ESTE RECINTO CORRESPONDE SER INFORMADO EN ESTE APARTADO //	

5. GLOSARIO

5.1 DEFINICIONES

SOBRE TIPO DE INFORMES:

Informe de tipo Completo: Se trata de un IEEV.CV que evalúa todos los bloques de viviendas existentes en la parcela catastral.

Informe de tipo Parcial: Se trata de un IEEV.CV que no evalúa todos los bloques de viviendas existentes en la parcela catastral.

SOBRE DESCRIPCIÓN DE LESIONES:

Importancia del daño: Es la clasificación cualitativa de una determinada lesión. Se han establecido cuatro posibilidades de menos importancia a mayor importancia:

- **Despreciable:** La lesión o síntoma que, tanto por su naturaleza como por su intensidad, no presupone la existencia de un riesgo claro o con dudas razonables para la seguridad o durabilidad de la parte inspeccionada.
- **Bajo:** Los daños que se observan, por su naturaleza e intensidad, permiten enjuiciar la situación de la parte inspeccionada con dudas razonables respecto a la seguridad, y supone la presencia de cierto riesgo de mayor o menor alcance, o bien, se trata de un deterioro en fase de progresión tal que precisará de actuaciones para no afectar a la vida útil del elemento y evitar la pérdida del umbral mínimo aceptable del mismo, tanto por aspectos de seguridad como de aptitud al servicio.
- **Moderado:** Cuando un determinado elemento constructivo o una parte inspeccionada supone un riesgo razonable de afectar a otros elementos constructivos, tanto en su nivel de seguridad como de aptitud al servicio.
- **Alto:** Cuando los daños y lesiones observados puedan suponer un riesgo de causar perjuicio a terceros, sean viandantes, usuarios o edificios colindantes, como consecuencia del desprendimiento de materiales y elementos, colapso parcial o total, asientos de cimentación, filtraciones, etc.

Extensión del daño: Es el porcentaje del elemento que presenta una determinada lesión. Se han establecido cuatro posibles rangos de extensión del daño en un determinado elemento (Entre el 0 y el 25 %, entre el 25 y el 50 %, entre el 50 y el 75 %, entre el 75 y el 100 %). Se entiende como 100% que todos los elementos de ese tipo presentes en el bloque presentan la lesión indicada.

Actuaciones y plazos: Para cada lesión detectada se establece la actuación más conveniente. Se han establecido tres posibilidades.

- **Mantenimiento (MNT):** Se incluyen aquí los elementos que presentan lesiones de importancia despreciable y que con un mantenimiento adecuado se pueden subsanar o detener su progresión. Intervención a establecer en caso de no corresponder ninguna de las siguientes.
- **Intervenciones a Medio Plazo (INTm):** Se incluyen aquí los elementos que presentan lesiones de importancia baja o daños moderados de forma puntual, que necesitan actuaciones puntuales. Pueden ser ejecutadas y notificadas al ayuntamiento en un plazo superior a un año.
- **Intervenciones de carácter Urgente (INTu):** Se incluyen aquí los elementos que presentan lesiones de importancia moderada generalizada o alta y que, consecuentemente, requieren una intervención urgente. La propiedad debería promover su ejecución y notificación al ayuntamiento en un plazo inferior a un año.

Si durante el transcurso de la inspección el personal técnico detectara que alguna o algunas de las lesiones que conllevan una intervención de carácter urgente, suponen además un riesgo inminente de colapso que pudiera comprometer la seguridad de las personas o bienes ajenos, éste indicará las medidas de seguridad a adoptar como apuntalar, desalojar, cerrar el acceso a una zona del edificio, instalar redes o bandejas de seguridad para evitar desprendimientos, etc. Para ello deberá cumplimentar la correspondiente "**Comunicación de riesgo inminente**" y hacer llegar una copia a la propiedad y otra al Ayuntamiento correspondiente en un plazo máximo de 24 horas.