

FICHA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE GOIKO KALE 5-7-9-11-13

DOSSIER EXPLICATIVO
PROPUESTAS
INSTALACIÓN DE ASCENSORES
ITSASONDO

1. PLAN DE ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD

INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Itsasondo ha encargado a ARRETXE Zerbitzuak SL la realización de un estudio dirigido a asesorar a diversas comunidades de vecinos en la incorporación de ascensores en sus edificios, con el objetivo de mejorar la accesibilidad y eliminar barreras arquitectónicas. Para ello se han redactado diferentes anteproyectos ya estudiados y validados por el ayuntamiento que servirán como base para edificios similares, facilitando así soluciones más rápidas y homogéneas.

El plan incluye, por un lado, información clara sobre trámites, costes, plazos, ayudas y posibles formas de financiación, y por otro, estudios técnicos concretos con propuestas básicas para la instalación de ascensores que cumplen la normativa. Aunque se analicen algunos edificios en detalle, estas soluciones podrán servir de referencia para edificios similares.

Es importante destacar que este documento no obliga a realizar ninguna obra, sino que es una guía para que las comunidades puedan tomar decisiones con más información y que, en caso de seguir adelante, el proceso sea más ágil y sencillo.

AUTOR DEL ESTUDIO

Para el desarrollo de este estudio el Ayuntamiento de Itsasondo ha contratado al departamento técnico de ARRETXE ZERBITZUAK S.L. La responsable de la redacción de este trabajo es la arquitecta abajo firmante, Patricia Celaya Reoyo, colegiada con el nº 518931 en el Colegio Oficial Vasco-Navarro de Gipuzkoa, con la colaboración de Josu Benito Maiztegi graduado en arquitectura.

FINALIDAD DEL ESTUDIO

Muchos de los edificios residenciales de Itsasondo fueron construidos en una época en la que no se exigían criterios de accesibilidad. Esto provoca que hoy en día existan dificultades reales para:

- Personas mayores.
- Personas con movilidad reducida o discapacidad.
- Familias con carritos de bebé.
- Vecinos que, sin tener una discapacidad reconocida, ven limitada su movilidad diaria.

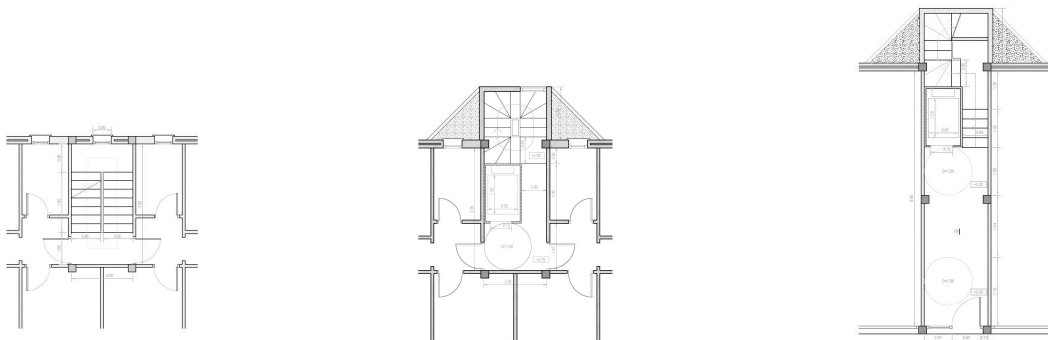
Con el fin de anticiparse a estas situaciones y facilitar soluciones ordenadas, el Ayuntamiento de Itsasondo ha impulsado un plan de estudio previo.

2. VIABILIDAD TÉCNICA

PROPUESTA

La actuación correspondiente a los nº 5-7-9-11 de Goiko kale consiste en la implantación de un ascensor fuera del área actualmente ocupada por el edificio, con acceso directo desde la vía pública..

La propuesta de intervención para la instalación de ascensores en el conjunto de viviendas parte de un estudio previo de viabilidad en el que se han analizado distintas alternativas, tanto desde el punto de vista técnico como urbano como económico. En una primera fase se plantearon soluciones independientes para cada tipología de edificio, priorizando la ubicación del ascensor en el interior, ocupando el espacio actual de las escaleras. Sin embargo, esta opción implicaba la demolición completa de las mismas y una importante afección a la fachada, generando además núcleos de comunicación excesivamente reducidos y ascensores que no cumplieran adecuadamente con los criterios de accesibilidad. A ello se sumaba la necesidad de ocupar la vía pública de forma significativa, dificultando el tránsito peatonal y rodado. Por estos motivos, y tras su valoración con la administración, esta alternativa fue descartada.



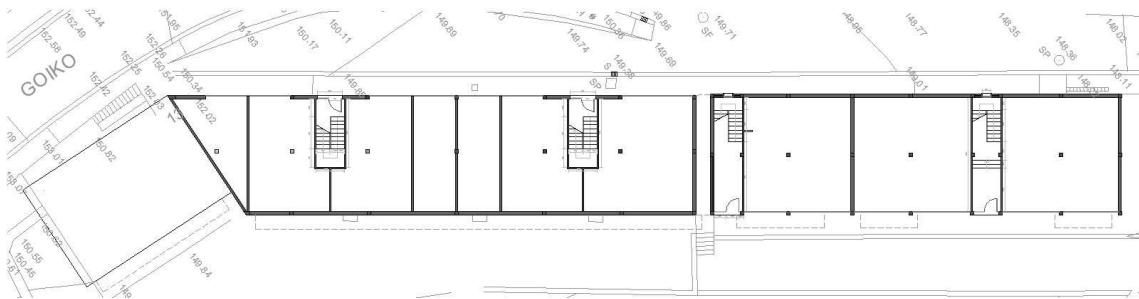
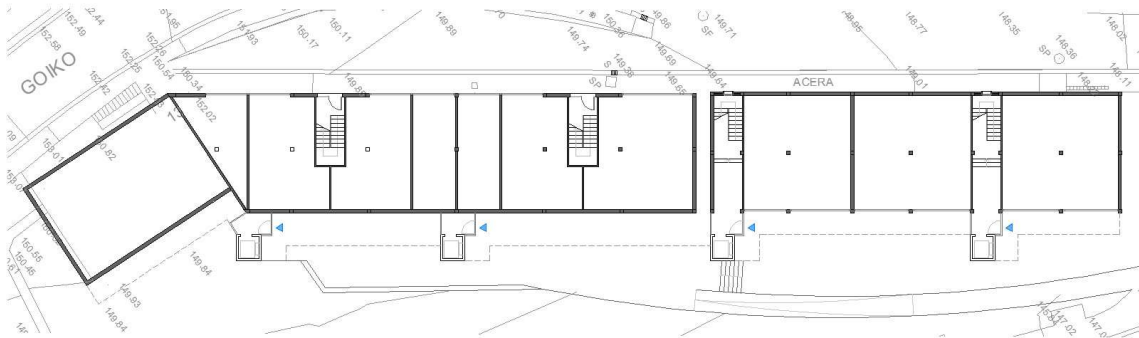
PROPUESTA DESCARTADA estado actual/ propuesta

Como resultado, se ha desarrollado una segunda propuesta de carácter conjunto que da respuesta a la totalidad de los edificios mediante una solución única, clara y replicable. Esta consiste en la implantación de cuatro ascensores en el exterior, adosados a las fachadas, que darán servicio a cinco comunidades de vecinos. La intervención se materializa mediante la incorporación de una nueva envolvente o “piel” exterior, en la que se integran no solo los ascensores, sino también galerías privadas para cada vivienda. Estas galerías actúan como espacios de acceso, además de aportar superficie útil destinada a terraza, instalaciones y zonas de tendido.

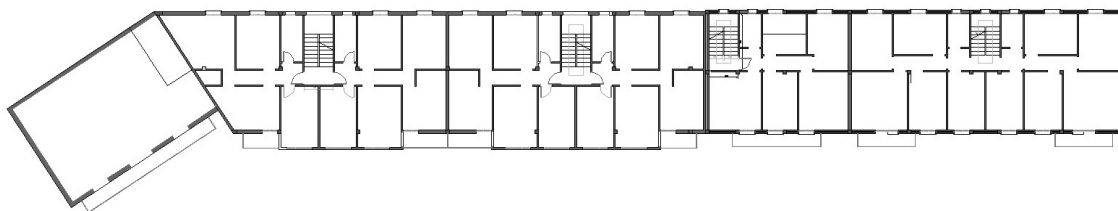
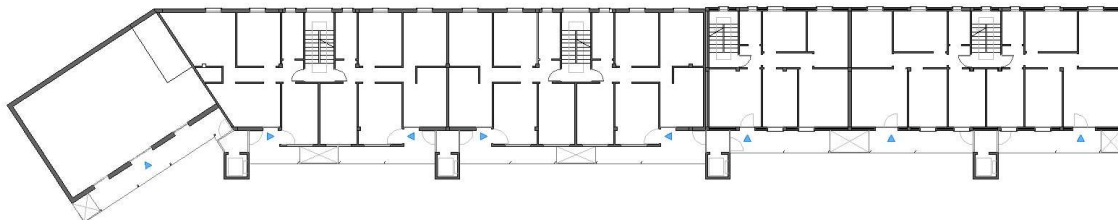
Desde el punto de vista técnico, la intervención en el interior de los edificios es mínima, concentrándose la actuación principalmente en el exterior. Los accesos a los ascensores se plantean de forma independiente a los portales existentes, y la conexión con las viviendas se realiza a través de las nuevas galerías, con accesos preferentes desde las cocinas. Esta solución no solo resuelve de manera eficaz la accesibilidad del conjunto, sino que también mejora de forma notable la habitabilidad y el valor de las viviendas, al dotarlas de nuevos espacios exteriores de los que actualmente carecen. Esta propuesta, además de garantizar la accesibilidad en el interior de los edificios, deberá permitir que el vestíbulo y el ascensor sean

accesibles, por lo que también se deberá intervenir en la urbanización, creando una rampa entre los dos niveles de altura diferentes existentes y garantizando la accesibilidad.

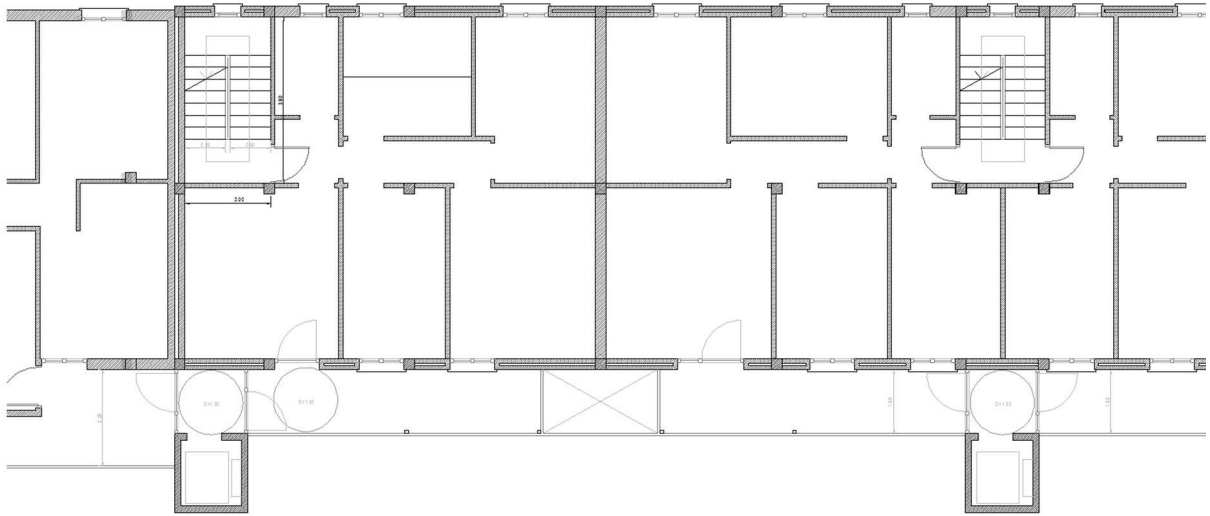
A continuación, se presentan los planos correspondientes al estado actual del edificio y la propuesta de la intervención:



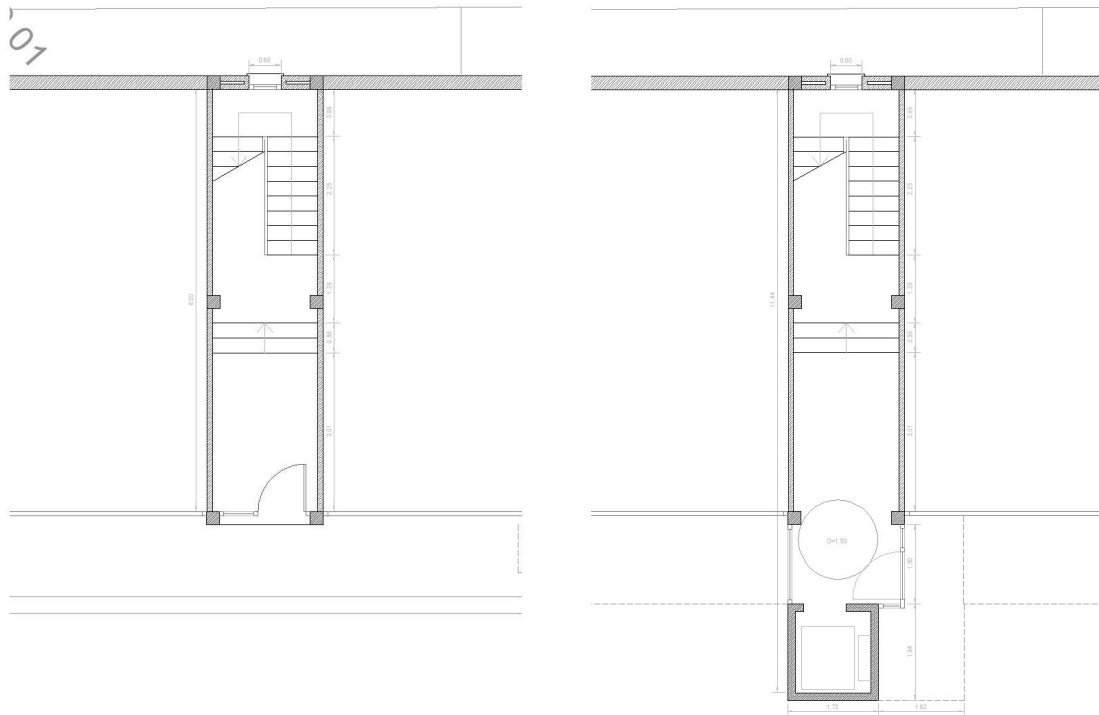
ORDENACIÓN GENERAL PLANTA BAJA estado actual/ propuesta



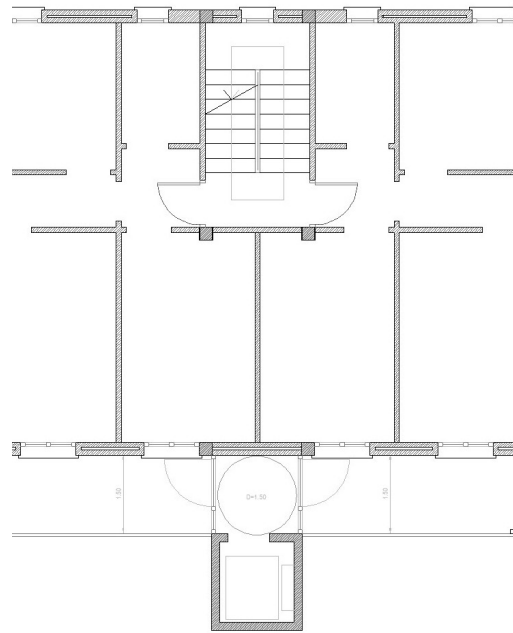
ORDENACIÓN GENERAL PLANTA TIPO estado actual/ propuesta



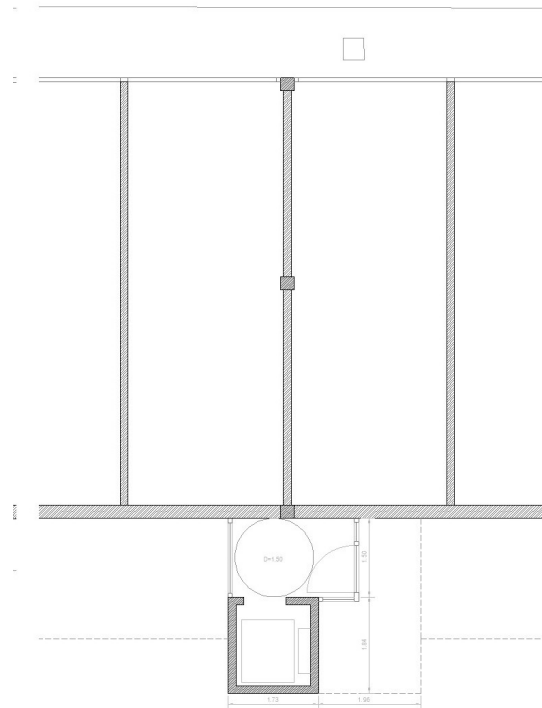
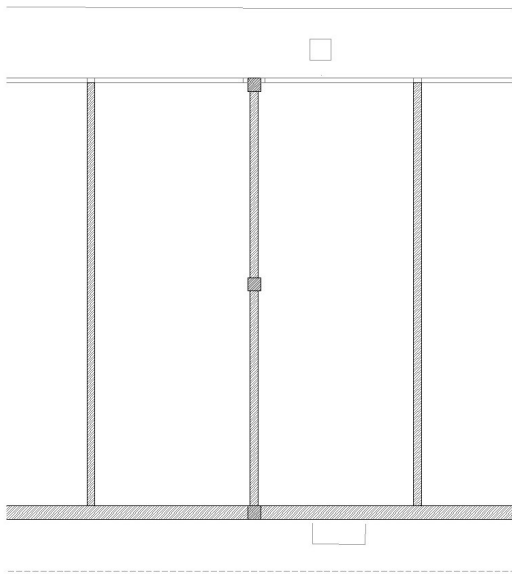
PROPUESTA GALERÍA EN PLANTA propuesta



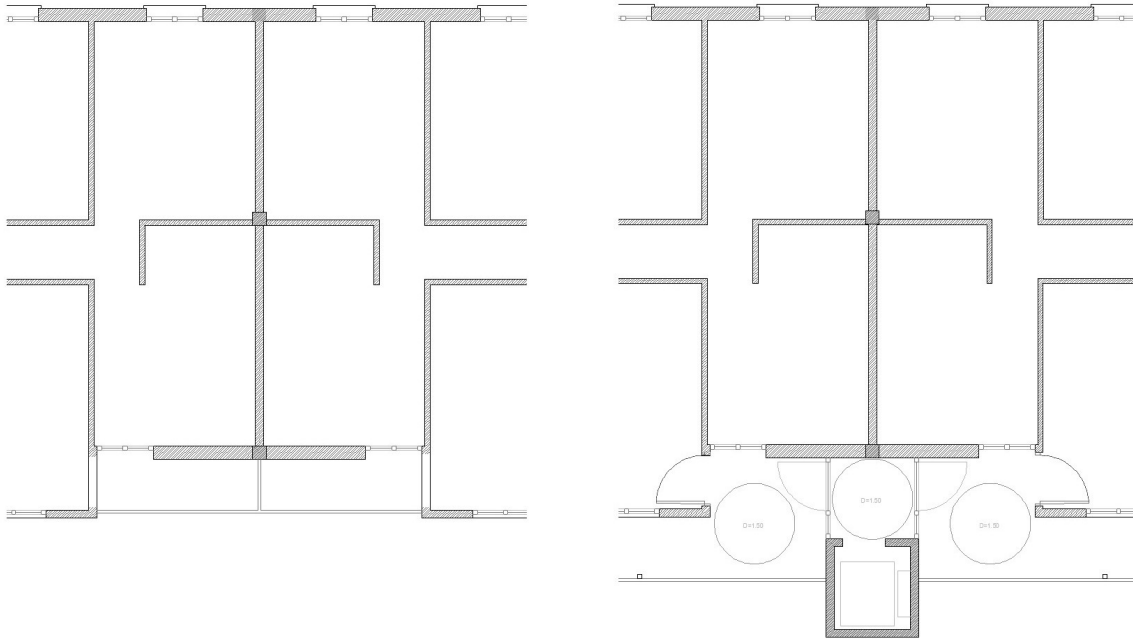
GK 5 y GK 7-9 - PLANTA BAJA estado actual/propuesta



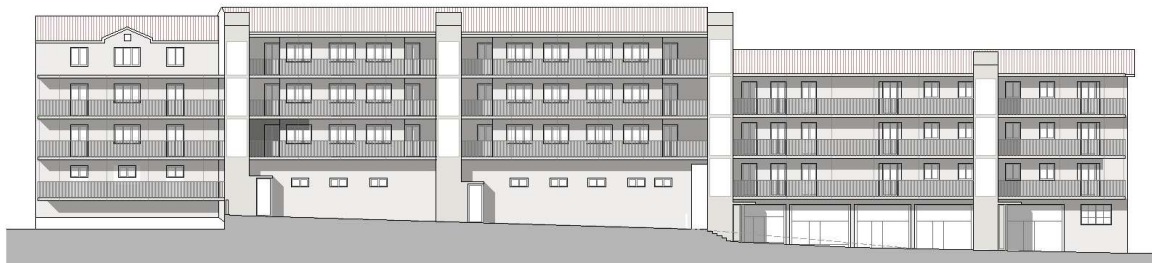
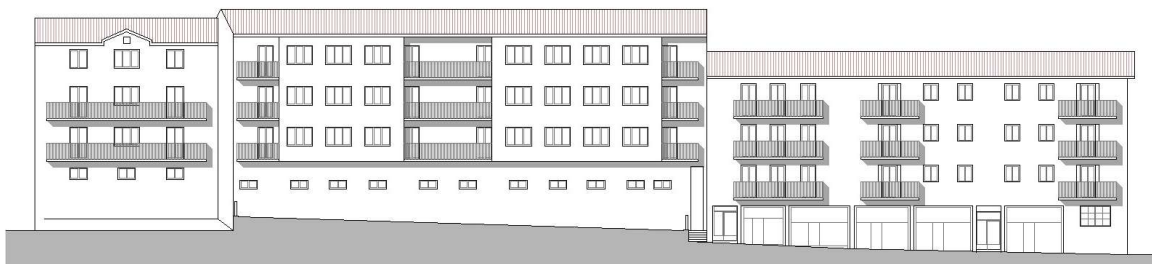
GK 5 y GK 7-9 - PLANTA TIPO estado actual/propuesta



GK 9-11 y GK 11-13 - PLANTA BAJA estado actual/propuesta



GK 9-11 y GK 11-13 - PLANTA TIPO estado actual/propuesta



FACHADA GENERAL estado actual/propuesta



3. VIABILIDAD Y GESTIÓN ECONÓMICA

APROXIMACIÓN DE ÚNICO PRESUPUESTO

Se ha hecho una aproximación de los gastos previstos en la intervención de la propuesta presentada.

El presupuesto se estructura en tres bloques diferenciados: en primer lugar, los costes asociados al trabajo técnico, que incluyen tanto los estudios previos como el seguimiento durante la ejecución de la intervención; en segundo lugar, las tasas e impuestos municipales vinculados a la tramitación, autorización y ejecución de la obra; y, finalmente, los gastos relativos a la construcción, instalación y puesta en marcha del ascensor.

	BASE (€)		IVA (€)
TRABAJO TÉCNICO			
Estudio viabilidad (Ayto)	0,00	21%	0,00
Redacción de proyecto técnico	20.000,00	21%	4.200,00
Dirección de obra	9.500,00	21%	1.995,00
Coordinación de seguridad y Salud.	3.600,00	21%	755,00
TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES			
Tasas licencia (PEM>30.051 €)	302,00		
ICIO (exentas obras de ascensor)			
OBRA			
Presupuesto Ejecución (contrata)	759.950,00	10%	75.995,00
Legalización y puesta en marcha	2.000,00	10%	200,00
ESTIMACION TOTAL	795.352,00		83.145,00
TOTAL	878.497,00		

*Nota: En el Ayuntamiento de Isasondo las obras de ascensor están exentas de ICIO.

*Nota: se deberán abonar 6.800 € en concepto de fianza para la gestión de residuos, devolviéndose dicho importe con la gestión correcta de los mismos.

DISTRIBUCIÓN DE ASCENSORES



APROXIMACIÓN DE PRESUPUESTO PORTAL Nº5

	BASE (€)		IVA (€)
TRABAJO TÉCNICO			
Estudio viabilidad (Ayto)	0,00	21%	0,00
Redacción de proyecto técnico	8.000,00	21%	1.680,00
Dirección de obra	3.800,00	21%	800,00
Coordinación de seguridad y Salud	3.600,00	21%	755,00
TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES			
Tasas licencia (PEM>30.051 €)	302,00		
ICIO (exentas obras de ascensor)	0,00		
OBRA			
Presupuesto Ejecución (contrata)	196.555,00	10%	19.656,00
Legalización y puesta en marcha	500,00	10%	50,00
ESTIMACION TOTAL	212.757,00		22.941,00
TOTAL	235.698,00		

*Nota: En el Ayuntamiento de Isasondo las obras de ascensor están exentas de ICIO.

*Nota: se deberán abonar 1.700 € en concepto de fianza para la gestión de residuos, devolviéndose dicho importe con la gestión correcta de los mismos.

APROXIMACIÓN DE PRESUPUESTO PORTAL Nº7-9

	BASE (€)		IVA (€)
TRABAJO TÉCNICO			
Estudio viabilidad (Ayto)	0,00	21%	0,00
Redacción de proyecto técnico	8.000,00	21%	1.680,00
Dirección de obra	3.800,00	21%	800,00
Coordinación de seguridad y Salud	3.600,00	21%	755,00
TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES			
Tasas licencia (PEM>30.051 €)	302,00		
ICIO (exentas obras de ascensor)	0,00		
OBRA			
Presupuesto Ejecución (contrata)	202.185,00	10%	21.219,00
Legalización y puesta en marcha	500,00	10%	50,00
ESTIMACION TOTAL	218.387,00		23.504,00
TOTAL	241.891,00		

*Nota: En el Ayuntamiento de Isasondo las obras de ascensor están exentas de ICIO.

*Nota: se deberán abonar 1.700 € en concepto de fianza para la gestión de residuos, devolviéndose dicho importe con la gestión correcta de los mismos.

APROXIMACIÓN DE PRESUPUESTO PORTAL Nº9-11

	BASE (€)		IVA (€)
TRABAJO TÉCNICO			
Estudio viabilidad (Ayto)	0,00	21%	0,00
Redacción de proyecto técnico	8.000,00	21%	1.680,00
Dirección de obra	3.800,00	21%	800,00
Coordinación de seguridad y Salud	3.600,00	21%	755,00
TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES			
Tasas licencia (PEM>30.051 €)	302,00		
ICIO (exentas obras de ascensor)	0,00		
OBRA			
Presupuesto Ejecución (contrata)	187.100,00	10%	18.710,00
Legalización y puesta en marcha	500,00	10%	50,00
ESTIMACION TOTAL	203.302,00		21.995,00
TOTAL	225.297,00		

*Nota: En el Ayuntamiento de Isasondo las obras de ascensor están exentas de ICIO.

*Nota: se deberán abonar 1.700 € en concepto de fianza para la gestión de residuos, devolviéndose dicho importe con la gestión correcta de los mismos.

APROXIMACIÓN DE PRESUPUESTO PORTAL Nº9-11

	BASE (€)		IVA (€)
TRABAJO TÉCNICO			
Estudio viabilidad (Ayto)	0,00	21%	0,00
Redacción de proyecto técnico	8.000,00	21%	1.680,00
Dirección de obra	3.800,00	21%	800,00
Coordinación de seguridad y Salud	3.600,00	21%	755,00
TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES			
Tasas licencia (PEM>30.051 €)	302,00		
ICIO (exentas obras de ascensor)	0,00		
OBRA			
Presupuesto Ejecución (contrata)	189.700,00	10%	18.970,00
Legalización y puesta en marcha	500,00	10%	50,00
ESTIMACION TOTAL	205.902,00		22.255,00
TOTAL	228.157,00		

*Nota: En el Ayuntamiento de Isasondo las obras de ascensor están exentas de ICIO.

*Nota: se deberán abonar 1.700 € en concepto de fianza para la gestión de residuos, devolviéndose dicho importe con la gestión correcta de los mismos.

4. AYUDAS, SUBVENCIONES Y SISTEMAS DE FINANCIACIÓN

Ayudas públicas (Gobierno Vasco. Obras Comunitarias. Línea 2)

Qué cubren

- Instalación de ascensores
- Eliminación de barreras (rampas, plataformas)
- Mejora de accesos

Cuánto subvencionan

- El 40% del coste
 - Límite: por vivienda 3.000€ en accesibilidad + 2.500€ en habitabilidad
- Puede llegar hasta 70–80% si:
 - Hay personas mayores de 65 años
 - Hay personas con discapacidad
- Límite: nivel de renta anual <25.000€

Otras condiciones

- Edificio residencial (mínimo 50% viviendas)
- Antigüedad (normalmente >20 años)
- Actuaciones que realmente mejoren la accesibilidad
- Licencia y proyecto técnico

* Nota: Ayudas actualmente en vigor. Este es el link a la consulta:

https://www.euskadi.eus/web01-a2acces/es/contenidos/informacion/cvpa_ayudas/es_cvpa/index.shtml

	R. Integrada	R. Aislada
Tipo 1. Obras de conservación, seguridad y habitabilidad:	50% del presupuesto protegible, con un máximo calculado en función de lo que sea menor; 3.000 € por vivienda y 30.000 € por portal	40% del presupuesto protegible, con un máximo calculado en función de lo que sea menor; 2.500 € por vivienda y 25.000 € por portal
Tipo 2. Obras de mejora de la eficiencia energética	Las actuaciones que alcancen o puedan alcanzar una reducción de las emisiones de CO2 superior al 30% respecto del indicador global del edificio en estado actual, consiguiendo al menos un indicador global con la letra E o superior, podrán obtener una ayuda del 40% del presupuesto protegible con un máximo que se calculará en función de lo que resulte menor, 5.000€ por vivienda o 50.000€ por portal.	
Tipo 3. Obras de mejora de la accesibilidad	Las actuaciones que alcancen o puedan alcanzar una reducción de las emisiones globales, superior al 50% respecto del indicador global del edificio en estado actual, consiguiendo al menos un indicador global con la letra D o superior, podrán obtener una ayuda del 50 % del presupuesto protegible con un máximo que se calculará en función de lo que resulte menor, 6.500€ por vivienda o 65.000€ por portal.	
	50% del presupuesto protegible, con un máximo calculado en función de lo que sea menor; 3.500 € por vivienda ó 35.000 € por portal	40% del presupuesto protegible, con un máximo calculado en función de lo que resulte menor; 3.000 € por vivienda ó 30.000 € por portal

Ayudas complementarias

- Bonificaciones en:
 - ICIO (impuesto de obras)
 - Tasas de licencia

Estas ayudas se suman a las del Gobierno Vasco

Deducciones fiscales (IRPF)

Cada vecino puede beneficiarse individualmente:

- Deducción del 15%–20% de lo pagado (en algunos casos hasta el 60%)
- Con límites anuales (aprox. 5.000–7.000 €/año)

Préstamos cualificados Gobierno vasco

Préstamos ligados a actuaciones de rehabilitación.

No los da directamente el Gobierno Vasco. Los conceden bancos (Kutxabank, Laboral Kutxa, etc.) pero con condiciones pactadas.

¿Para qué sirven?

- Financiar la parte NO subvencionada (subvención + préstamo cualificado = financiación completa)

Condiciones aproximadas

- Tipo de interés más bajo que mercado → aprox. Euribor + 0,5% – 1,5%
- En algunos casos, interés subvencionado parcialmente
- Plazo hasta 15–20 años
- Posibilidad de 1–2 años sin amortizar capital (solo intereses)
- Comisiones muy reducidas o inexistentes

¿Quién puede acceder?

- Comunidades de propietarios de edificios residenciales
- Actuaciones protegidas (accesibilidad entre ellos)
- Debe estar dentro de un expediente de rehabilitación aprobado
- **IMPORTANTE:** Tiene que tramitarse junto con la ayuda (no es independiente)

Limitaciones

- Hay que cumplir requisitos administrativos
- Va más lento que un préstamo bancario directo
- Depende de que el expediente esté aprobado
- No es inmediato, pero sí más ventajoso

Financiación bancaria (préstamos para comunidades)

Préstamos específicos para comunidades (bancos y constructoras)

- Plazos: 5–15 años
- Intereses: 3%–6% aprox.

Bancos habituales

- Laboral Kutxa
- Kutxabank
- Caja Rural / Rural Kutxa
- BBVA / Santander (en menor medida)

Características

- No suele requerir aval individual (depende del caso)
- Se paga vía recibo comunitario mensual

Financiación combinada (lo más habitual)

Subvención pública + préstamo comunitario

- Reducir mucho el coste
- Pagarlo cómodamente mes a mes

5. CALENDARIO Y CASH-FLOW

Cuándo empezar a poner dinero

Estudiar el estado de las cuentas de la Comunidad:

- Si está a 0, realizar un cálculo de cantidades a aportar y en qué plazo de tiempo
- Si cuenta con dinero, valorar cómo o cuánto aportar a esta obra
- Valorar plazo en el que desean empezar

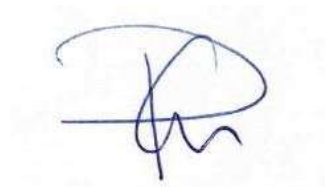
Pasos habituales a seguir y plazos aproximados

- | | |
|---|-------------|
| • Elección del estudio técnico (arquitecto o similar) que desarrollará la documentación | |
| • Redacción de Estudio de Viabilidad | REALIZADO |
| • Redacción de Proyecto | 1 mes |
| • Reunión explicativa Comunidad | |
| • Solicitud de licencia obra y resolución | 1-3 meses |
| • Solicitud presupuestos para obra (≥ 3 para ayudas) | 1 mes |
| • Selección contrata | |
| • Solicitud ayudas y aceptación | 3-6 meses |
| • Fecha inicio de obra (paralelo solicitud ayudas) | 3-6 meses |
| • Ejecución de la obra | 6-12 meses |
| • Documentación final obra | 1 mes |
| • Aportación documentación y recepción pagos ayudas | 12-24 meses |

Pagos a realizar

- Documentación técnica: Normalmente al inicio y a la entrega de cada fase
- Ejecución de la obra: la contrata suele solicitar una aportación inicial y, a partir de ahí dos opciones habituales: Coste de la obra dividido en certificaciones mensuales de igual valor o certificaciones de diversos porcentajes durante el avance de la obra.

BEASAIN, abril de 2026



Patricia Celaya Reoyo.

Arquitecta colegiada nº 518931

Esquema calendario

