

**FICHA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE  
KALE NAGUSIA 23-25**

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

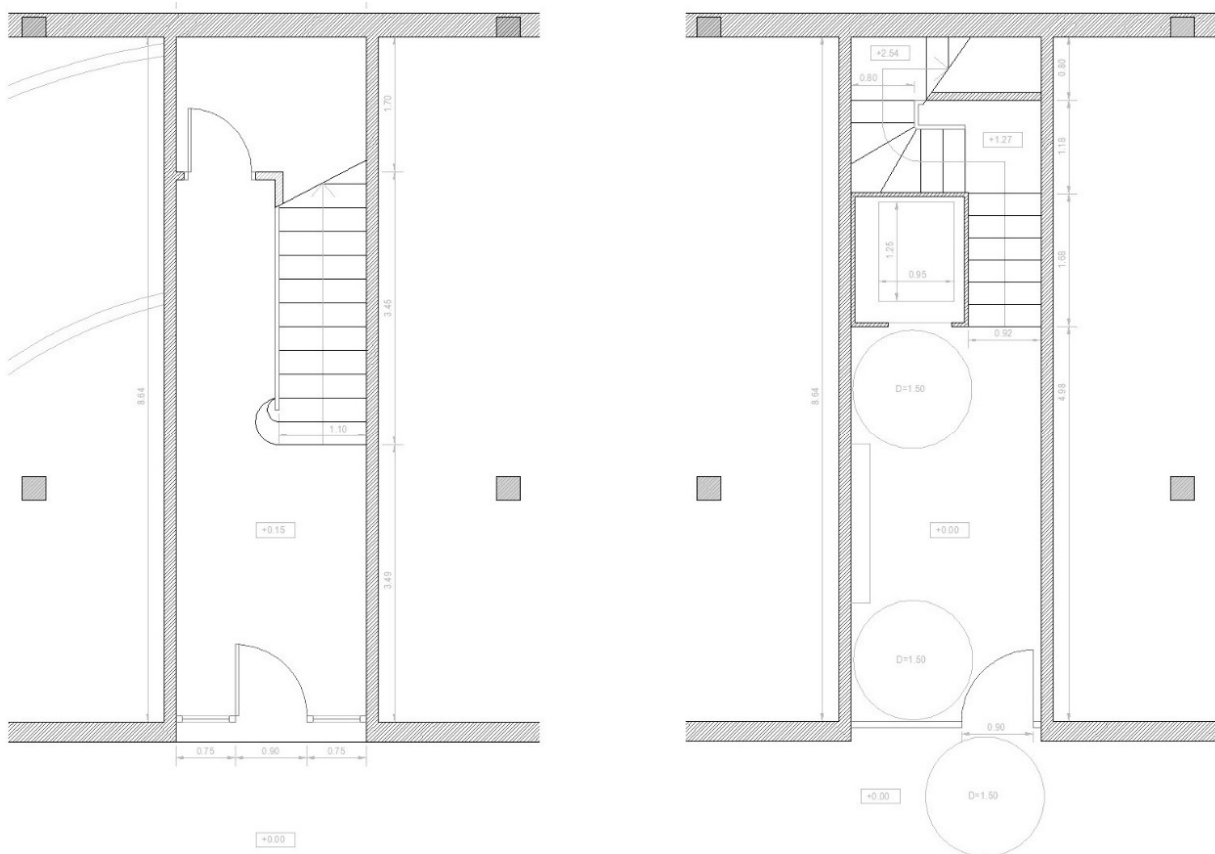
### PROPUESTA

La actuación correspondiente a los portales nº23-nº25 de Kale Nagusia consiste en la implantación de un ascensor dentro del área actualmente ocupada por la escalera, procediendo a la demolición de esta y manteniendo los rellanos existentes en cada planta. Las dimensiones de la caja de escaleras permiten la instalación de un ascensor accesible que comunicará la totalidad de las plantas del edificio. El acceso desde el portal se adaptará mediante la eliminación del peldaño actual, situando al mismo nivel la vía pública y el portal.

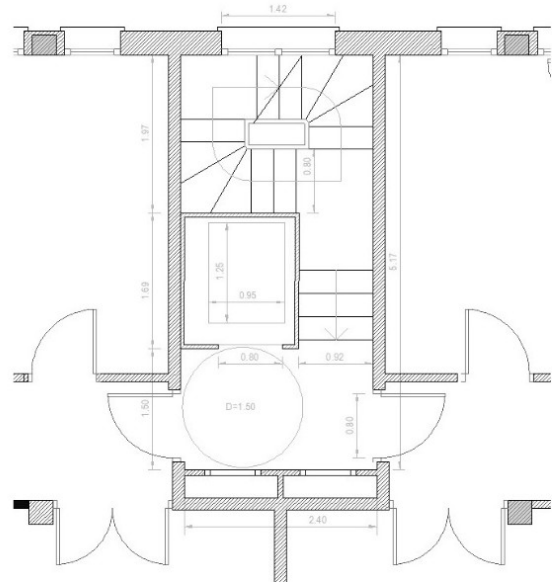
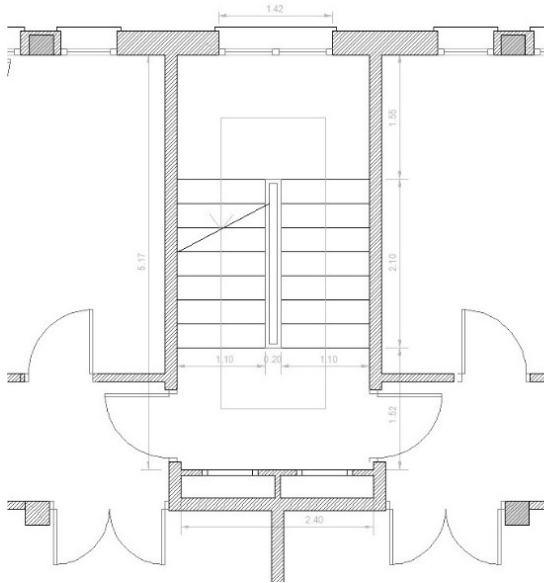
El ascensor contará con un foso de profundidad reducida, que afectará parcialmente a los garajes situados en el sótano. Además de ello, será necesaria una intervención en la cubierta del edificio para garantizar las condiciones de la huida del ascensor conforme a la normativa vigente.

Adicionalmente se propone de forma opcional una intervención en la fachada para mejorar la habitabilidad de las viviendas y crear balcones en la zona más favorable del edificio. Esto es independiente de la instalación del ascensor: la mejora de accesibilidad se puede realizar perfectamente sin necesidad de llevar a cabo la actuación en fachada. Son propuestas distintas y no condicionan una a la otra.

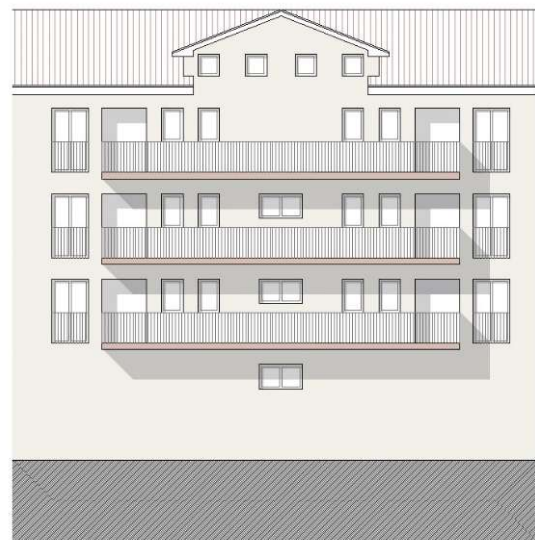
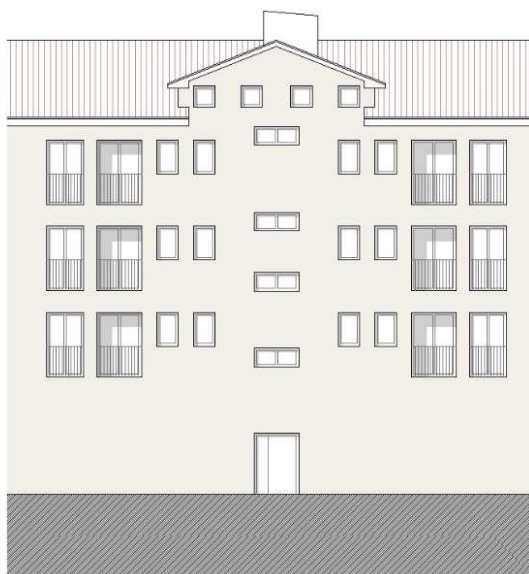
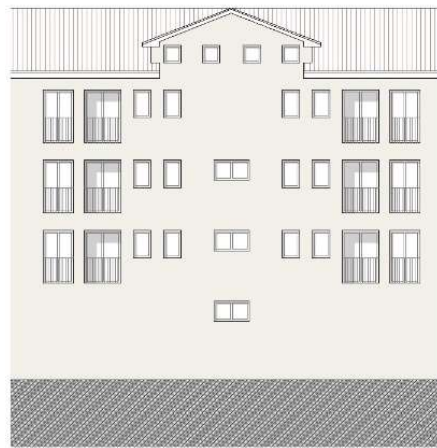
A continuación, se presentan los planos correspondientes al estado actual del edificio y la propuesta de la intervención:



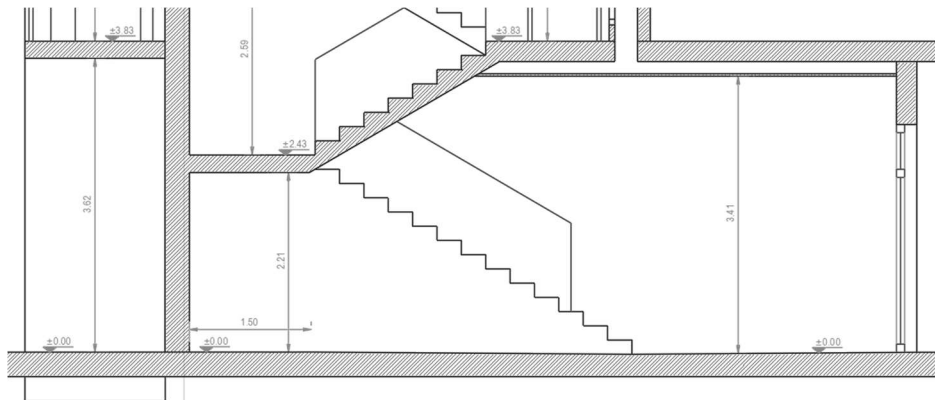
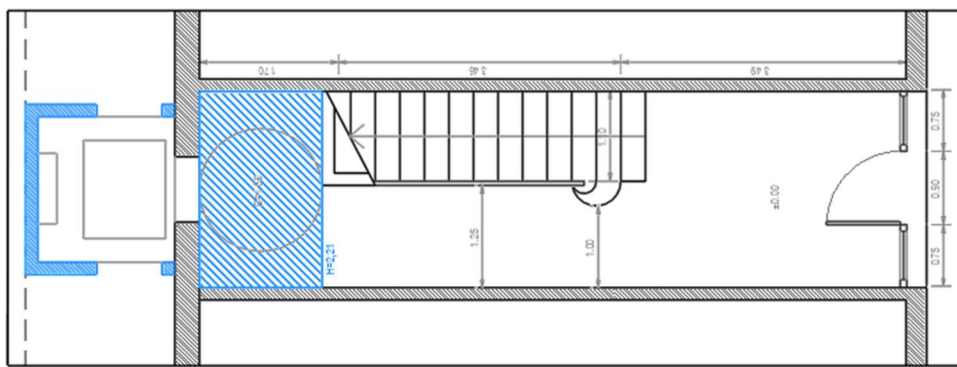
PLANTA BAJA estado actual / estado propuesta



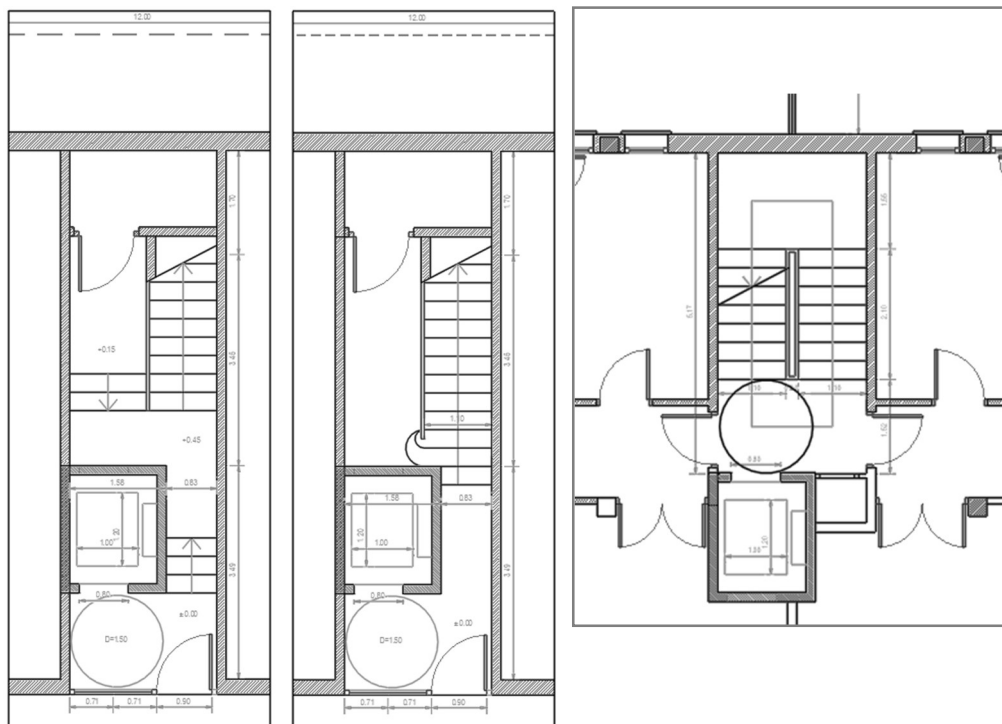
PLANTA TIPO estado actual / estado propuesta



FACHADA TRASERA estado actual / estados propuesta



OTRAS PROPUESTAS VIABLES PARA ANÁLISIS



### 3. VIABILIDAD Y GESTIÓN ECONÓMICA

#### APROXIMACIÓN DE 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 (€)
<b>TRABAJO TÉCNICO</b>			
Estudio viabilidad (Ayto)	0,00	21%	0,00
Redacción de proyecto técnico	8000,00	21%	1680,00
Dirección de obra	3800,00	21%	800,00
Coordinación de seguridad y Salud.	3600,00	21%	750,00
<b>TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES</b>			
Tasas licencia (PEM>30.051 €)	302,00		
ICIO (exentas obras de ascensor)	0,00		
<b>OBRA</b>			
Presupuesto Ejecución Material	192.780,00	10%	19.278,00
Legalización y puesta en marcha	500,00	10%	50,00
<b>ESTIMACION TOTAL</b>	<b>208.982,00</b>		<b>22.558,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>231.540,00</b>		

\*Nota: Se tendrá que abonar la cantidad de 1700 € como fianza de gestión de residuos, que se devolverá con la gestión correcta de estos

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

## 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 vigentes hoy en día. Enlace a ayudas:

[https://www.euskadi.eus/web01-a2acces/es/contenidos/informacion/cvpa\\_ayudas/es\\_cvpa/index.shtml](https://www.euskadi.eus/web01-a2acces/es/contenidos/informacion/cvpa_ayudas/es_cvpa/index.shtml)

	R. Integrada	R. Aislada
<b>Tipo 1. Obras de conservación, seguridad y habitabilidad:</b>	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
<b>Tipo 2. Obras de mejora de la eficiencia energética</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>	
<b>Tipo 3. Obras de mejora de la accesibilidad</b>	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

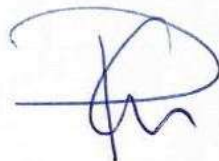
### Pasos habituales a seguir y plazos aproximados

- 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 ( $\geq 3$  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

