



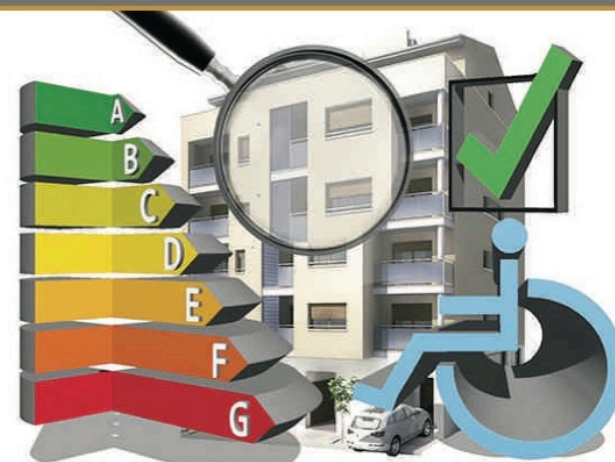
COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE GRANADA

JORNADA TALLER: INDICADORES DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO.

Motril, 3 de abril de 2024.



IEE Informe de Evaluación del Edificio



Enero 2.017

JORNADA TALLER:

INDICADORES DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS.

ELISA ENTRENA NUÑEZ.

- Jefa del Servicio de procedimientos comunicados e inspección urbanística. Ayuntamiento de Granada.
- Coordinadora de la Comisión de Accesibilidad del COAT de Granada.

eeentrena@ayuntamiento.org

MANUEL JAVIER MARTÍNEZ CARRILLO.

- Profesor Asociado Laboral. Departamento de Construcciones Arquitectónicas. UNIVERSIDAD DE GRANADA.
- Jefe Departamento de Instalaciones y Obras. Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte. JUNTA DE ANDALUCÍA.

manuelj.martinez@juntadeandalucia.es



Guía para la gestión
de actuaciones y obras
de mejora de accesibilidad
en Comunidades de Propietarios



101 Preguntas
sobre accesibilidad en edificios
de viviendas existentes





GUÍA DE ACCESIBILIDAD

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Guía para la gestión de actuaciones y obras
de mejora de la **accesibilidad** en
comunidades de propietarios



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



APAREJADORES
GRANADA





CÓMO HACER QUE UN EDIFICIO SEA

ACCESIBLE

1. Optimizando las condiciones preexistentes del inmueble
2. Alcanzando el mayor grado de adecuación posible
3. Beneficiando a un mayor número de personas
4. Considerando las tolerancias reglamentarias
5. Toda actuación debe acometerse de forma global

ACCEDE AL CÓDIGO QR Y ENCONTRARÁS

- Enlaces a normativa
- Enlaces a jornadas
- Tramitación y gestión de las intervenciones
- Enlaces a normativa
- Enlaces a jornadas
- Tramitación y gestión de las intervenciones



Actuaciones y obras para garantizar la accesibilidad
Más info en: <https://accesibilidad.coatgr.es>



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA

Documentación Técnica Normativa Accesibilidad Normativa Urbanismo FAQ Acceder

COAATGR | Foro URBANISMO ACCESIBILIDAD SEGURIDAD Y SALUD Realiza tu consulta

Introduce tu búsqueda... Todas las temáticas Resueltas + No resueltas

Consultas sobre Accesibilidad

+ Seguir temática

Bienvenido al foro del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Granada, en este lugar se abordarán las cuestiones referentes a accesibilidad en edificios y viviendas. Aquí será asesorado por nuestra comunidad, formada por aparejadores y arquitectos técnicos profesionales y colegiados.

Consultas recientes

Realiza tu consulta

- A** Buenos días , quisiera saber si en una casa rural con licencia ...
por María Rodríguez Hace 2 días 1 respuesta
- A** Buenas tardes. Como he comentado en pregunta anterior queremos colocar un ascensor en ...
por Juan Hace 1 mes 1 respuesta
- A** Buenas tardes. Como he comentado en pregunta anterior queremos colocar un ascensor en ...
por Juan Hace 1 mes 0 respuestas

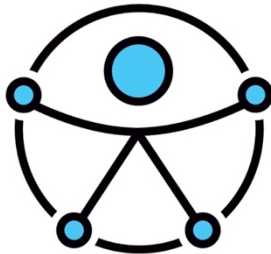
<https://foro.coatgr.es/buenas-tardes-como-he-comentado-en-pregunta-anterior-queremos-colocar-un-ascensor-en-...>

<https://foro.coatgr.es/accesibilidad/>

<https://accesibilidad.coatgr.es>

Indicadores de Accesibilidad Universal en el Informe de Evaluación del Edificio.

- 1.- Introducción al concepto de Accesibilidad Universal.**
- 2.- Marco normativo de accesibilidad.**
 - 2.1.- Normativa básica sobre accesibilidad.
 - 2.2.- Normativa autonómica.
 - 2.3.- Normativa municipal.
- 3.- Tipos de obras de mejora de la accesibilidad en edificios sometidos a la Ley sobre la Propiedad Horizontal.**
- 4.- Concepto y límite del Ajuste razonable.**
- 5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.**
 - 5.1.- Condiciones funcionales del edificio.
 - 5.2.- Dotación de elementos accesibles.
 - 5.3.- Información y señalización de elementos accesibles.
- 6.- Aplicación del DA DB_SUA/2 en edificios de vivienda colectiva existentes.**
 - 6.1.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.
 - 6.2.- Obras de instalación o sustitución de ascensor.
- 7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación de Edificios.**
- 8.- Casos prácticos. Informe de Evaluación del edificio.**
- 9.- Medidas ante el incumplimiento del deber de conservar.**



1.- Introducción al concepto de Accesibilidad Universal.

1.- Introducción al concepto de Accesibilidad Universal.

➤ **DISCAPACIDAD:**

Situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

**Texto refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
Modificado por la Ley 6/2022, de 31 de marzo.*



1.- Introducción al concepto de Accesibilidad Universal.

- **PERSONA CON DISCAPACIDAD:** toda aquella que tenga una **ausencia o restricción de la capacidad** de realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considera normal para una persona, como consecuencia de una deficiencia. Se entiende por **deficiencia** la pérdida o anomalía de una estructura o función psíquica, fisiológica, sensorial o anatómica.
- **PERSONA CON MOVILIDAD REDUCIDA:** aquella que temporal o permanentemente tiene **limitada la capacidad de movimiento**.

** Reglamento por el que se regulan las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.*



1.- Introducción al concepto de Accesibilidad Universal.

Según la **Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y situaciones de Dependencia 2020**, en España existen **4.318.900** personas que afirman tener discapacidad o limitación, lo que representa una tasa del **9,49%** de la población.



Notas de prensa

19 de abril de 2022

Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal
y Situaciones de Dependencia (EDAD)
Principales resultados. Año 2020

**Un total de 4,38 millones de personas (94,9 de cada mil habitantes)
afirmaron tener algún tipo de discapacidad**

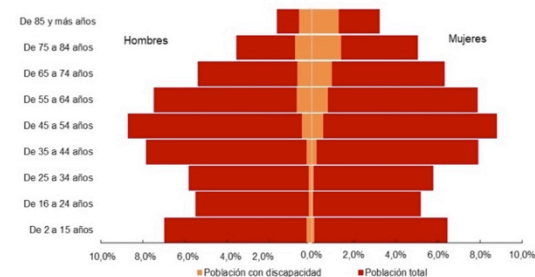
**Los problemas de movilidad fueron el tipo de discapacidad más
frecuente**

Un total de 4,38 millones de personas residentes en hogares afirmaron tener discapacidad o limitación en el año 2020. Por sexo, 1,81 millones eran hombres y 2,57 millones mujeres.

La discapacidad o limitación afectaba a 94,9 personas por cada mil habitantes y en mayor medida a las mujeres (109,2) que a los hombres (80,1).

Por edad, el 75,4% del colectivo con discapacidad o limitación residente en hogares tenía 55 o más años. Tres de cada cinco de estas personas eran mujeres.

Pirámide de población total y población con discapacidad
Porcentajes



EDAD 2020 (1/14)

1.- Introducción al concepto de Accesibilidad Universal.

➤ ACCESIBILIDAD:

Conjunto de características de las infraestructuras, del urbanismo, los edificios, establecimientos e instalaciones, el transporte o las comunicaciones que permiten a cualquier persona su utilización y disfrute en condiciones de seguridad y de *autonomía**.

** Reglamento por el que se regulan las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.*



1.- Introducción al concepto de Accesibilidad Universal.

➤ **ACCESIBILIDAD UNIVERSAL:** es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. En la accesibilidad universal está incluida la accesibilidad cognitiva para permitir la fácil comprensión, la comunicación e interacción a todas las personas. La accesibilidad cognitiva se despliega y hace efectiva a través de la lectura fácil, sistemas alternativos y aumentativos de comunicación, pictogramas y otros medios humanos y tecnológicos disponibles para tal fin. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.



1.- Introducción al concepto de Accesibilidad Universal.

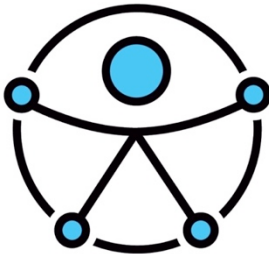
El artículo 47 de la **Constitución Española de 1978** establece que **todos los españoles, incluidas las personas con discapacidad, tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna* y adecuada, (apropiada y adaptada a las necesidades de sus moradores).**

** En 1911 se promulgó en España la Ley de 13 de junio de 1911, de las Juntas para el Fomento y Mejora de las Casas Baratas, que consideraba un derecho poder vivir en una vivienda digna.*

1.- Introducción al concepto de Accesibilidad Universal.

Tendrá la consideración de INFRAVIVIENDA* la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas. Se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, **accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.**

** Artículo 2.2 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*



2.- Marco normativo de accesibilidad.

2.- Marco normativo de accesibilidad.

Códigos electrónicos

Código del Derecho de la Discapacidad. Legislación Estatal

Selección y ordenación:
Consejo General del Poder Judicial.
Agradecimiento a D. Alberto Muñoz Calvo,
representante del Colegio de Registradores de la Propiedad,
Mercantiles y Bienes Muebles de España en el Foro Justicia
y Discapacidad

Edición actualizada a 20 de febrero de 2024

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

BOE



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA

DISPOSICIONES LEGISLATIVAS. ACCESIBILIDAD.

1.- Estatales.

1.1_ Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (Texto consolidado al 15/06/2022)

1.2_ RDL 1/2013 Texto Refundido Ley General Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. (Texto consolidado al 09/05/2023)

1.3_ RDL 7/2015 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (Texto consolidado al 25/05/2023)

1.4_ CTE DB SUA 20 diciembre 2019 (con comentarios 14 junio 2022)

Documento Básico del Código Técnico de la Edificación (DB SUA) que desarrolla las Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas en el artículo 12 del RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por el Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero y por el Real Decreto 732/2019 de 20 de diciembre.

1.5_ CTE DB SI 20 diciembre 2019 (con comentarios 22 diciembre 2022)

Documento Básico del Código Técnico de la Edificación (DB SI) que desarrolla las Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio establecidas en el artículo 11 del RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por el Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero y por el Real Decreto 732/2019 de 20 de diciembre.

1.6_ DA DB SUA/2 29 junio 2018. Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad.

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes (29 Junio 2018)

1.7_ Real Decreto 505/2007, Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. (Derogado parcialmente parte de edificación por RD 173/2010. Texto consolidado al 11/03/2010)

1.8_ Real Decreto 1544/2007, Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad. (Texto consolidado al 22/03/2023)

1.9_ Orden TMA 851/2021 Accesibilidad en espacios públicos urbanizados.

Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

1.10_ Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. (Texto consolidado al 28/12/2023)

Taller: Indicadores de Accesibilidad Universal en el Informe de Evaluación del Edificio.
Ponentes: Elisa Entrena Núñez,
Manuel Javier Martínez Carrillo.



2.1. Normativa básica sobre accesibilidad.

- **Constitución Española 1978.** (art. 9, 14, 41 y 49)
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, **de Ordenación de la Edificación.**
- Ley 26/2011, de 1 de agosto, **de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.**
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.** Modificado por la **Ley 6/2022**, de 31 de marzo.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad **para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados** y edificaciones. (Derogado parcialmente “edificación” por RD 173/2010. CTE_DBSUA).

2.1. Normativa básica sobre accesibilidad.

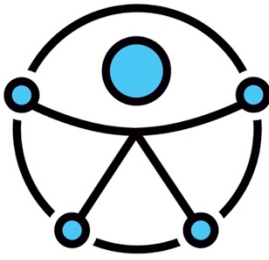
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el **acceso y utilización de los modos de transporte** para personas con discapacidad.
- **Documento Básico del Código Técnico de la Edificación (DB SUA)** que desarrolla las Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas en el artículo 12 del RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por el Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero y por el Real Decreto 732/2019 de 20 de diciembre.
- **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los **espacios públicos urbanizados**.

2.2. Normativa andaluza sobre accesibilidad.

- **Estatuto de Autonomía para Andalucía** (art. 10,14,37 y 169).
- **Ley 4/2017**, de 25 de septiembre, **de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía**.
- **Decreto 293/2009**, de 7 de julio, por el que se aprueba el **Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía**.
- **Orden de 9 de enero de 2012**, por la que se aprueban los modelos de **fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía**, aprobado por el **Decreto 293/2009**, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación.

2.3. Normativa municipal sobre accesibilidad.

- **Ordenanza para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas, del transporte y de la comunicación.** Ayuntamiento de Granada. BOP n.155 de 8 de julio de 1996.
- **Ordenanza reguladora del deber de conservación de los edificios en Granada.** Ayuntamiento de Granada. BOP nº 70, de 13 de abril de 2018.
- **Ordenanza reguladora del régimen de autorizaciones urbanísticas y actividades del Ayuntamiento de Granada.** Ayuntamiento de Granada. BOP n.º 100 de 28 de mayo de 2018.
- **Ordenanza reguladora del deber de conservación de los edificios en Motril.**
Ayuntamiento de Motril. BOP nº. 49 de 14 de marzo de 2017.



3.- Tipos de obras de mejora de la accesibilidad en edificios sometidos a la Ley sobre la Propiedad Horizontal.

3.- Tipos de obras de mejora de la accesibilidad en edificios sometidos a la Ley sobre la Propiedad Horizontal.

Acometer la **mejora de la accesibilidad es una obligación** de las Comunidades de Propietarios mediante la ejecución de las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar el **uso y disfrute** adecuado de los elementos comunes, así como la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que faciliten la **orientación** y su **comunicación exterior**.

- a) Obras e instalaciones de accesibilidad obligatorias sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de propietarios.
- b) Obras e instalaciones de accesibilidad que necesitan acuerdo de la Junta de propietarios.

3.- Tipos de obras de mejora de la accesibilidad en edificios sometidos a la Ley sobre la Propiedad Horizontal.

➤ a) Obras e instalaciones de accesibilidad obligatorias sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de propietarios.

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del **deber de conservación** del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para **satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal**, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del **deber legal de conservación**.

** Art. 10.1.a) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal.*

3.- Tipos de obras de mejora de la accesibilidad en edificios sometidos a la Ley sobre la Propiedad Horizontal.

➤ a) Obras e instalaciones de accesibilidad obligatorias sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de propietarios.

b) Las obras y actuaciones que **resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia** de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el **importe repercutido anualmente** de las mismas, una vez **descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes**. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido. **También será obligatorio** realizar estas obras cuando las **ayudas públicas** a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el **75%** del importe de las mismas.



** Art. 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal.*



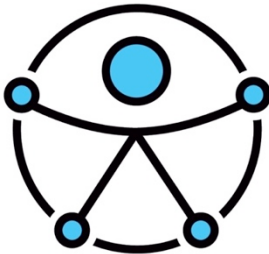
5.- Tipos de obras de mejora de la accesibilidad en edificios sometidos a la Ley sobre la Propiedad Horizontal.

- **b) Obras e instalaciones de accesibilidad que necesitan acuerdo de la Junta de propietarios.**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la **supresión de barreras arquitectónicas** que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, **en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor**, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, **requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.**

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

** Art. 17.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal.*



4.- Concepto y límite del Ajuste razonable.

4.- Concepto y límite del Ajuste razonable.

El concepto de “**ajuste razonable**” proviene de la traducción del original en inglés “reasonable accommodation” cuya definición se establece en el artículo 2 del Tratado de la Convención Internacional de los Derechos de la Personas con Discapacidad, al entender por ajustes razonables, **“las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales”**.

4.- Concepto y límite del Ajuste razonable.

“Las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos”.

** Texto refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.*

Artículo 2.m): Ajustes razonables.

**** Disposición adicional tercera. Exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación:**

- Para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones:

Espacios y edificaciones nuevos: 4 de diciembre de 2010.

Espacios y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2017.

4.- Concepto y límite del Ajuste razonable.

“Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener *financiación oficial o cualquier otra ayuda*. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes”.

** Artículo 2.5 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

**AJUSTES
RAZONABLES**

**ASPECTOS
TECNICOS**

**CRITERIOS
ECONÓMICOS**

4.- Concepto y límite del Ajuste razonable.

En relación al límite económico (**coste de las obras repercutido anualmente**), que marca la proporcionalidad o no de la carga de las obras de accesibilidad en edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, se emitió **nota informativa** por la **Subdirección General de Urbanismo del Ministerio de Fomento**, donde se aclara:

“Se flexibiliza y amplía el límite económico de los ajustes razonables, ya que las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes no se refieren exclusivamente a una anualidad, sino a tantas anualidades como permita la financiación ajena de las obras, mediante los créditos o el pago aplazado que pueda llegar a obtener la Comunidad de Propietarios.”

**Nota Informativa Subdirección Gral. de Urbanismo. Ministerio de Fomento (Sin fecha).*



4.- Concepto y límite del Ajuste

En relación al límite económico (anualmente), que marca la proyección de obras de accesibilidad en el suelo de propiedad horizontal, se emitió la siguiente aclaración por la Subdirección General de Urbanismo del Ministerio de Fomento:

“Se flexibiliza y amplía el límite económico de los ajustes razonables, ya que las doce mensualidades de gastos comunes no se refieren exclusivamente a una anualidad, sino a tantas anualidades como permita la financiación ajena de las obras, mediante los créditos que se puedan obtener de la Comunidad de Propietarios.”

**Nota Informativa Subdirección Gral. de Urbanismo*

NOTA INFORMATIVA SOBRE LA CONSULTA REALIZADA POR EL DIRECTOR DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO, EN RELACIÓN CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

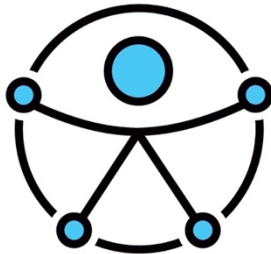
En relación con las consultas planteadas por el Servicio de Normativa de la Edificación del Gobierno Vasco, sobre la interpretación que deba darse a determinados aspectos regulados por el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, tras la modificación operada por la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (LRRR), se informa lo siguiente:

1º.- Lo realmente determinante para establecer la obligación de la Comunidad de Propietarios es que las obras a realizar sean necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (porque constituyen una obligación legal) y, desde luego, y en todo caso, que sean requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior. Ahora bien, los “ajustes razonables” tienen un límite económico, que se ha fijado legalmente en el importe repercutido anualmente, de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas. Por tanto, el artículo distingue entre la obligación en sí, y el coste que se puede llegar a exigir, de ahí que determine que: “No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido”.

Ésta es una de las modificaciones más relevantes introducidas por la LRRR, en la medida en que la redacción anterior permitía interpretar que si las obras superaban el límite económico de las 12 mensualidades, ni siquiera eran obligatorias para la Comunidad de Propietarios, de modo que los propietarios podían negarse a pagar dichas mensualidades, incluso en el caso de que la persona discapacitada o mayor de setenta años estuviera dispuesta a hacerse cargo del resto.

2º Hasta la reforma introducida por la LRRR, el límite económico para entender que una obra de accesibilidad era obligatoria estaba en las doce mensualidades de gastos de comunidad (descontando las subvenciones), lo que hacía inviable, en la práctica, la realización efectiva de los ajustes razonables, ya que las obras superaban habitualmente tal presupuesto. Con la reforma introducida por la Ley 8/2013, se flexibiliza y amplía el límite económico de los ajustes razonables, ya que las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes no se refieren exclusivamente a una anualidad, sino a tantas anualidades como permita la financiación ajena de las obras, mediante los créditos o el pago aplazado que pueda llegar a obtener la Comunidad de Propietarios. Lo habitual es que este tipo de obras se financien en varios años y, en la práctica, no sólo las entidades financieras conceden créditos con este objetivo, sino que las propias empresas instaladoras ofrecen un fraccionamiento del gasto en varios años, o incluso financiación específica al efecto.





5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

Edificio de tipología residencial de VIVIENDA COLECTIVA: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

** Artículo 2.6 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

El Código Técnico de la Edificación (CTE), es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Los REQUISITOS BÁSICOS relativos a la “FUNCIONALIDAD” se regirán por su normativa específica, salvo los vinculados a la ACCESIBILIDAD de personas con movilidad o comunicación reducida, que se desarrollarán en el CTE.

Artículo 1. Parte I. CTE.

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

La **LOE** establece los **requisitos básicos** que se deben cumplir en el **proyecto, construcción, mantenimiento y conservación** de los edificios. El CTE recoge los objetivos de la LOE de forma técnica. El R.D. **173/2010** incorpora **ACCESIBILIDAD**.



FUNCIONALIDAD

- Utilización
- **Accesibilidad**
- Acceso servicios telecomunicación
- Acceso servicios postales



SEGURIDAD

SE: Estructural
SI + A: En caso de incendio
SU + A: DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

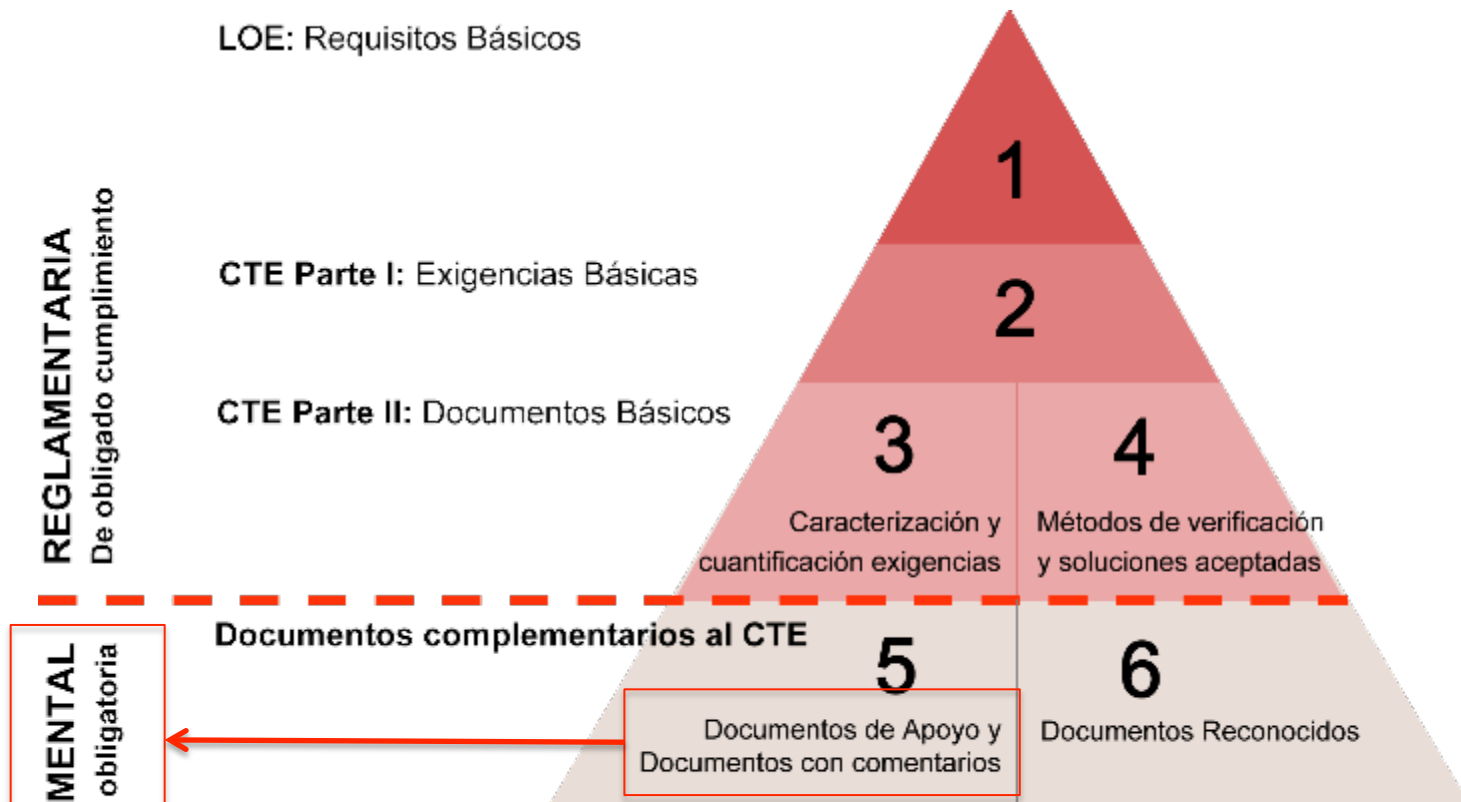


HABITABILIDAD

HS: Salubridad
HR: Protección frente al ruido
HE: Ahorro de energía



5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.



Esquema piramidal de la reglamentación

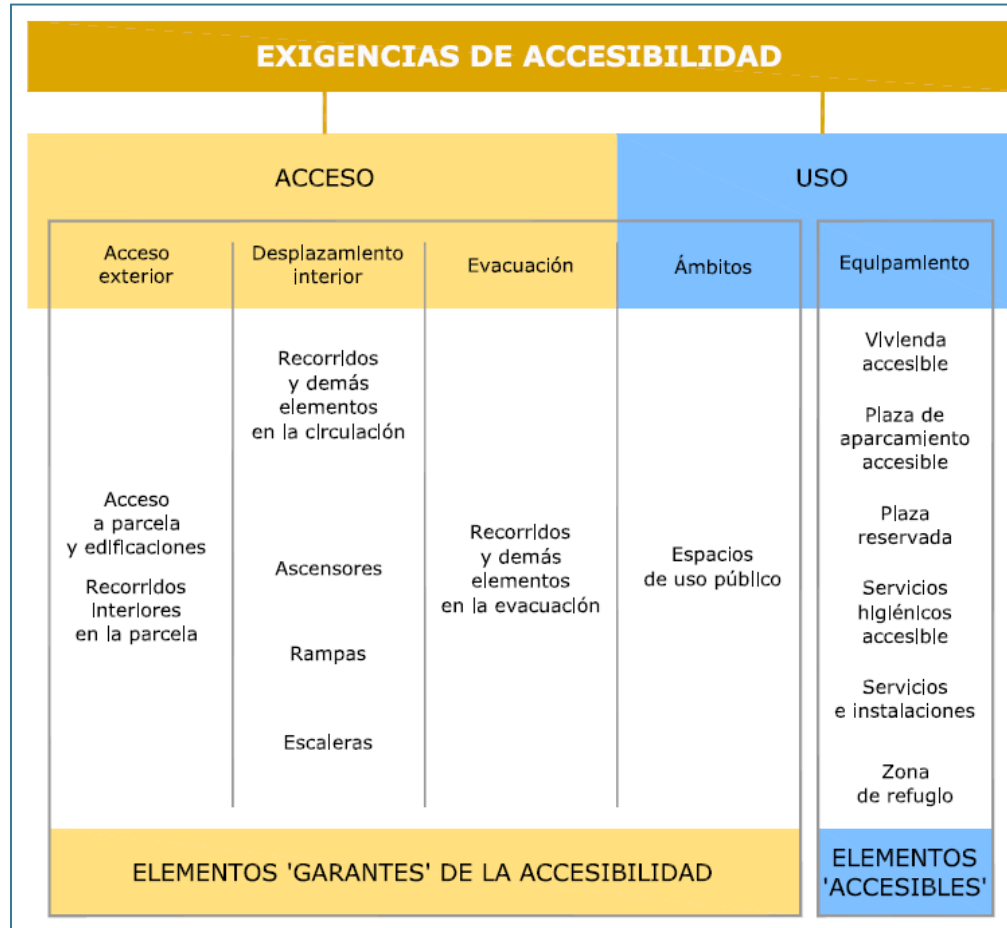
5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

El objetivo del requisito básico **"SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD"** consiste en reducir a límites aceptables el *riesgo* de que los *usuarios* sufran daños inmediatos en el *uso previsto* de los *edificios*, como consecuencia de las características de su *proyecto, construcción, uso y mantenimiento*, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.

El Documento Básico **"DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad"** especifica **PARÁMETROS OBJETIVOS Y PROCEDIMIENTOS** cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.

El cumplimiento de la **exigencia básica SUA 9. Accesibilidad**, facilitará el acceso y la utilización **no discriminatoria, independiente y segura** de los edificios a las personas con discapacidad.

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.



MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

Documento Básico SUA

Seguridad de utilización y accesibilidad

Con comentarios del MITMA

- SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas
- SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento
- SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento
- SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada
- SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación
- SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
- SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento
- SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo
- SUA 9 Accesibilidad

Articulado: 14 junio 2022
Comentarios: 14 junio 2022

DB SUA. Comentarios 14/06/2022.

 Manual de Accesibilidad para Técnicos Municipales. ONCE.

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

El CTE se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes* y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras.

En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de Declaración Responsable o Comunicación Previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.

** Según lo dispuesto en la DT tercera del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, se consideran edificios existentes aquellos cuya **solicitud de licencia de obra fue anterior al 12 de septiembre de 2010.***



Artículo 2. Parte I. CTE.

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

Según el CTE, se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:

- a) Ampliación:** Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
- b) Reforma:** Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento* del edificio.
- c) Cambio de uso.**

** **Mantenimiento:** Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto de mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.*

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

Cuando la aplicación del CTE no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

Artículo 2. Parte I. CTE.

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

Cuando la aplicación de las condiciones del Documento Básico SUA en obras en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones.

En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.

En edificios existentes se pueden proponer soluciones alternativas a las contenidas en el DB SUA basadas en la utilización de elementos y dispositivos mecánicos capaces de cumplir la misma función.

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

Excepcionalmente, podrán aprobarse proyectos o documentos técnicos y otorgarse licencias, permisos o autorizaciones, sin cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento*, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de obras a realizar en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.**
- b) Que las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibiliten el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo.**

** Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.*

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

➤ **Casos en los que se puede considerar no viable adecuar las condiciones existentes de accesibilidad para usuarios de silla de ruedas:**

1

- **En obras que afecten significativamente a la estructura portante o a las instalaciones generales del edificio*.**

** Por ejemplo, cuando la eliminación de desniveles en el interior o en el acceso afecte al forjado o a elementos estructurales, se justifique que las obras para eliminarlos supone una carga desproporcionada y no sea viable instalar dispositivos mecánicos.*

** Cuando la supresión del obstáculo no sea viable pero este se pueda superar con ayuda (por ejemplo cuando sea menor de 20 cm o se pueda salvar con una rampa de longitud inferior a 1,25 m cuya pendiente no supere el 16%) su existencia no justifica la no adecuación de los elementos existentes a partir de ese punto.*

2

- **Edificios o establecimientos no accesibles mediante vehículo y cuyos posibles accesos se encuentran en viales cuyas condiciones los hacen impracticables para usuarios de silla de ruedas.**

3

- **Cuando no se ostenta la plena propiedad sobre los elementos a intervenir, excepto si lo permite el ordenamiento municipal.** (Supuesto de expropiación u ocupación de dominio público).

4

- **Cuando la intervención conlleve el desalojo de los ocupantes habituales.**

ESTOS CRITERIOS DE NO VIABILIDAD PARA USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS, EN NINGÚN CASO EXIMEN DEL CUMPLIMIENTO DEL RESTO DE MEDIDAS DE ACCESIBILIDAD DESTINADAS A OTROS USUARIOS CON DISCAPACIDAD.

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

5.1.- Condiciones funcionales del edificio.

➤ **Accesibilidad en el EXTERIOR del edificio**

La parcela dispondrá al menos de un **itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio**, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

** Los elementos de urbanización adscritos a un edificio deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil, etc.*

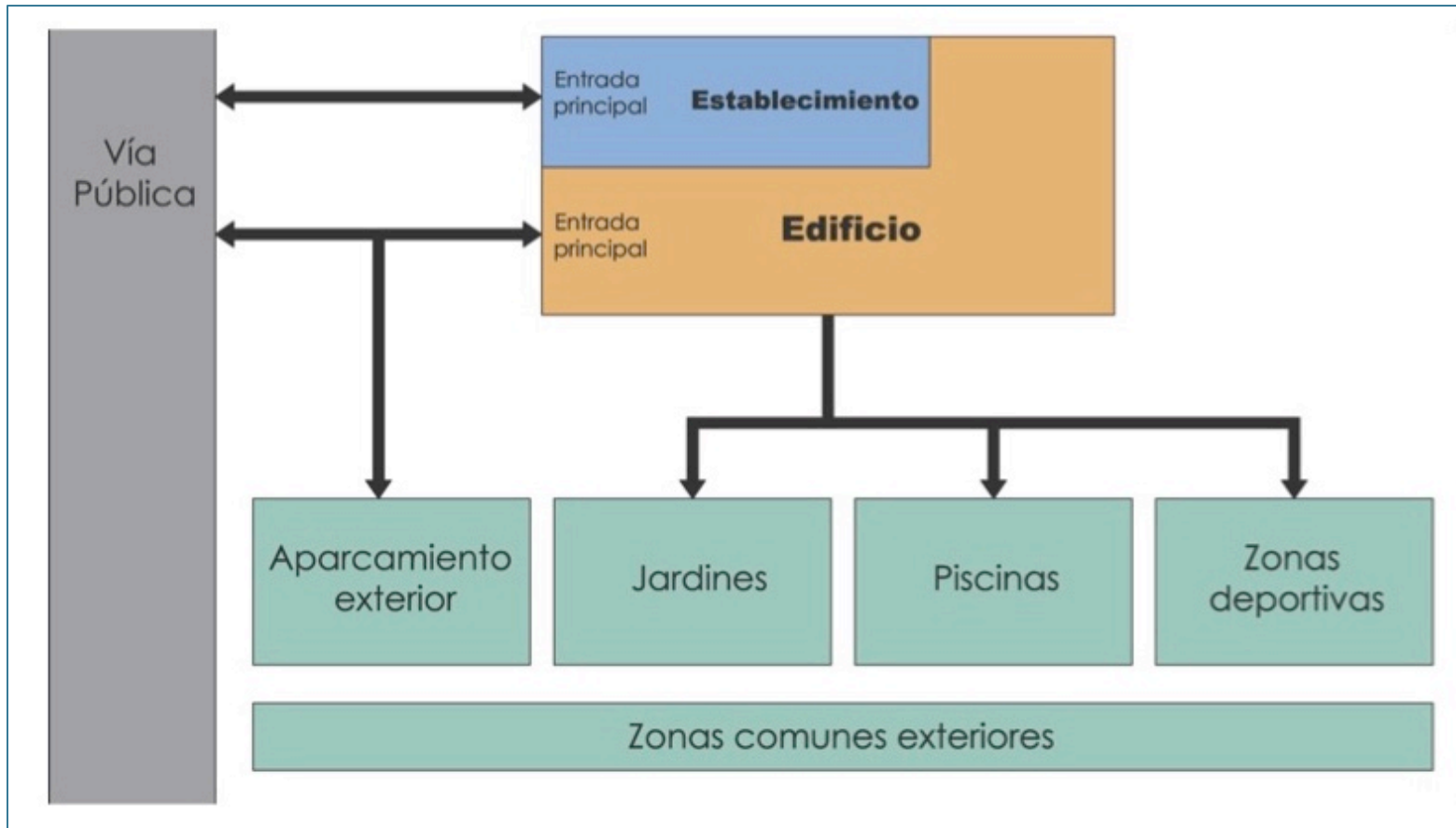
** La superficie urbanizada de la parcela de un edificio, con sus correspondientes viales de titularidad privada, no es un “espacio público urbanizado”, por lo que la regulación que le es aplicable, es el CTE DB-SUA.*

** Para los elementos cuyas condiciones de accesibilidad no estén reguladas en el DB SUA, como vados, mobiliario urbano, etc. puede tomarse como referencia la reglamentación urbanística, en particular la Orden VIV/561/2010**

**Desde el 02/01/2022 debe entenderse Orden TMA/851/2021 Accesibilidad en espacios públicos urbanizados.*

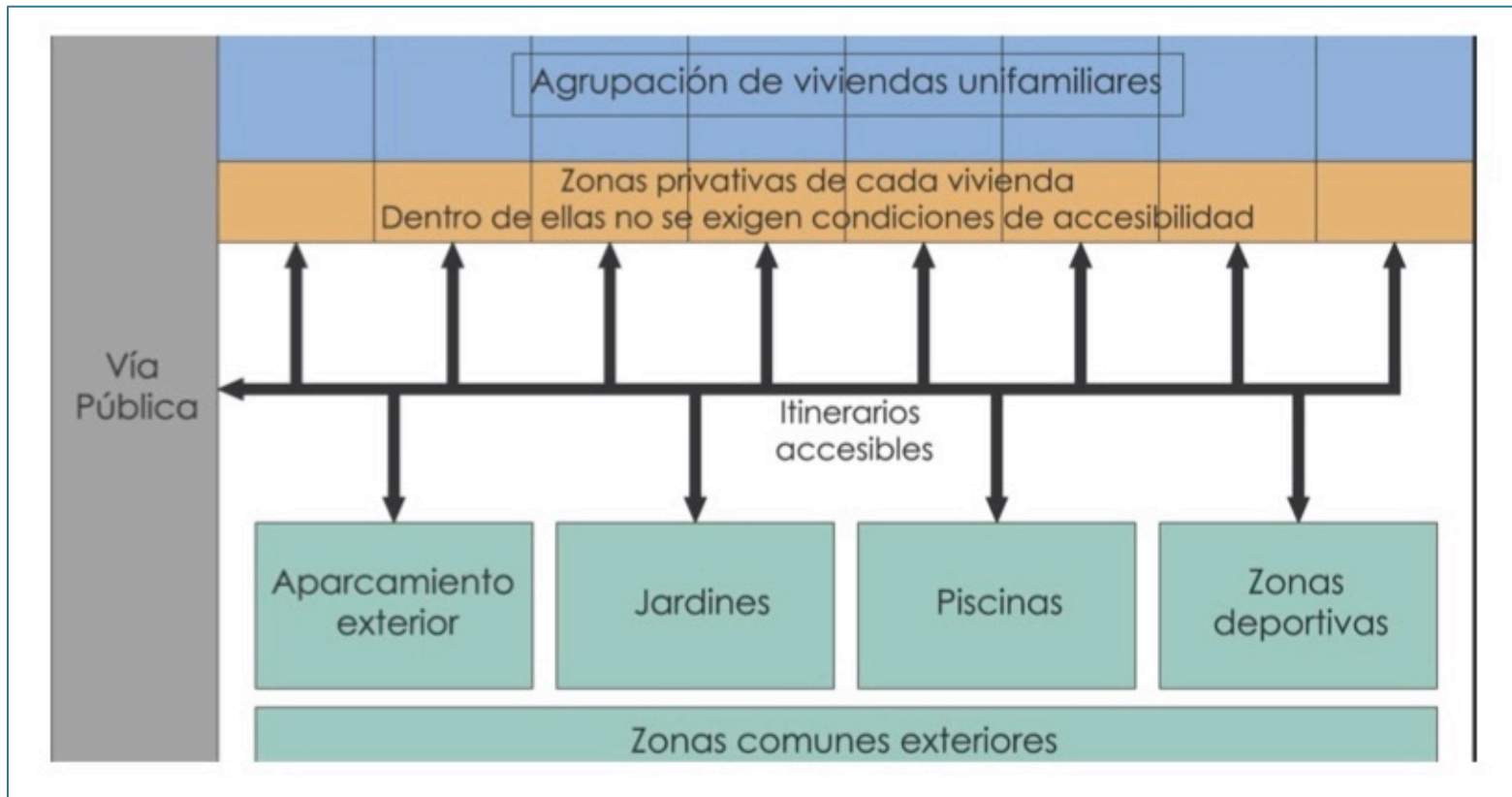
5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

5.1.- Condiciones funcionales del edificio.



5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

5.1.- Condiciones funcionales del edificio.



5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

5.1.- Condiciones funcionales del edificio.

➤ **Accesibilidad ENTRE plantas del edificio**

- Los edificios de uso **Residencial Vivienda** en los que haya que salvar **más de dos plantas** desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, **o con más de 12 viviendas en plantas** sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio. En el resto de los casos, el proyecto debe **prever, al menos dimensional y estructuralmente**, la instalación de un ascensor accesible que comunique dichas plantas.

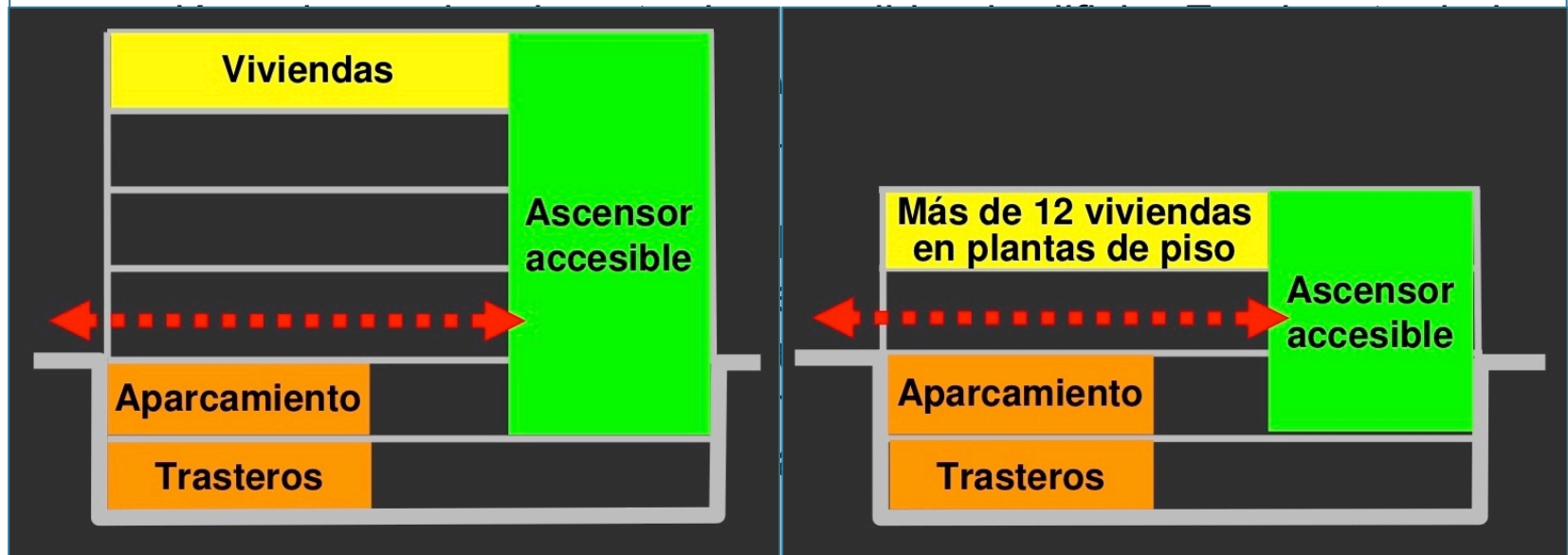
- Las plantas con **viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas** dispondrán de ascensor accesible o de rampa accesible que las comunique con las plantas con entrada accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o plaza de aparcamiento de la vivienda accesible, sala de comunidad, tendedero, etc.

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

5.1.- Condiciones funcionales del edificio.

➤ **Accesibilidad ENTRE plantas del edificio**

- Los edificios de uso **Residencial Vivienda** en los que haya que salvar **más de dos plantas** desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, **o con más de 12 viviendas en plantas** sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de



5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

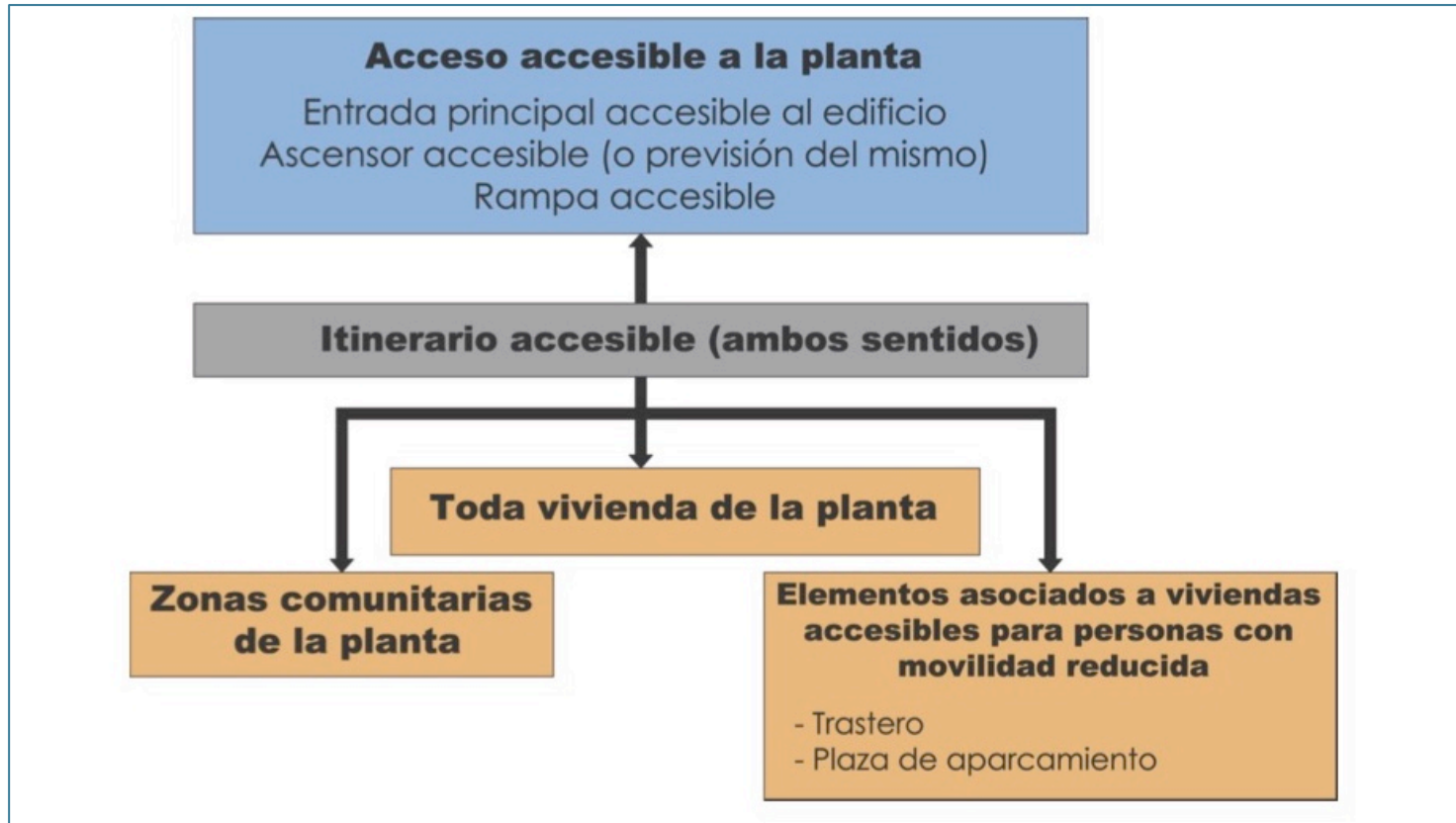
5.1.- Condiciones funcionales del edificio.

➤ **Accesibilidad EN LAS plantas del edificio**

- Los edificios de uso **Residencial Vivienda** dispondrán de un **ITINERARIO ACCESIBLE** que comunique el **acceso accesible a toda planta** (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión del mismo, rampa accesible) con las viviendas, con las zonas de uso comunitario y con los elementos asociados a viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc., situados en la misma planta.

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

5.1.- Condiciones funcionales del edificio.



5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

5.2.- Dotación de elementos accesibles.

1.2.1 Viviendas accesibles

- 1 Los edificios de *uso Residencial Vivienda* dispondrán del número de *viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva* según la reglamentación aplicable.

** Art. 32. LGDPDIS. Reserva de viviendas para personas con discapacidad. 4%.*

1.2.2 Alojamientos accesibles

- 1 Los establecimientos de *uso Residencial Público* deberán disponer del número de *alojamientos accesibles* que se indica en la tabla 1.1:

Tabla 1.1 Número de *alojamientos accesibles*

Número total de alojamientos	Número de <i>alojamientos accesibles</i>
De 5 a 50	1
De 51 a 100	2
De 101 a 150	4
De 151 a 200	6
Más de 200	8, y uno más cada 50 alojamientos o fracción adicionales a 250

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

5.2.- Dotación de elementos accesibles.

1.2.3 Plazas de aparcamiento accesibles

- 1 Todo edificio de *uso Residencial Vivienda* con aparcamiento propio contará con una *plaza de aparcamiento accesible* por cada *vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas*.
- 2 En otros usos, todo edificio o establecimiento con aparcamiento propio cuya superficie construida exceda de 100 m² contará con las siguientes *plazas de aparcamiento accesibles*:
 - a) En *uso Residencial Público*, una plaza accesible por cada *alojamiento accesible*.
 - b) En *uso Comercial, Pública Concurrencia o Aparcamiento de uso público*, una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.
 - c) En cualquier otro uso, una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción.

En todo caso, dichos aparcamientos dispondrán al menos de una *plaza de aparcamiento accesible* por cada *plaza reservada para usuarios de silla de ruedas*.

1.2.5 Piscinas

- 1 Las piscinas abiertas al público, las de establecimientos de *uso Residencial Público* con *alojamientos accesibles* y las de edificios con *viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas*, dispondrán de alguna entrada al vaso mediante grúa para piscina o cualquier otro elemento adaptado para tal efecto. Se exceptúan las piscinas infantiles.

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

5.2.- Dotación de elementos accesibles.

1.2.6 Servicios higiénicos accesibles

- 1 Siempre que sea exigible la existencia de aseos o de vestuarios por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, existirá al menos:
 - a) Un aseo accesible por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.
 - b) En cada vestuario, una cabina de vestuario accesible, un aseo accesible y una ducha accesible por cada 10 unidades o fracción de los instalados. En el caso de que el vestuario no esté distribuido en cabinas individuales, se dispondrá al menos una cabina accesible.

1.2.8 Mecanismos

- 1 Excepto en el interior de las viviendas y en las *zonas de ocupación nula*, los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma serán *mecanismos accesibles*.

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

5.3.- Información y señalización de elementos accesibles.

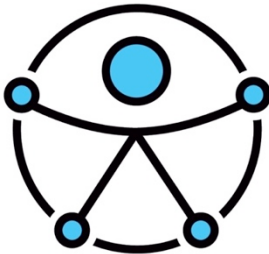
1. Las entradas al edificio accesibles, los itinerarios accesibles, las plazas de aparcamiento accesibles y los servicios higiénicos accesibles (aseo, cabina de vestuario y ducha accesible) se señalizarán mediante **Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)***, complementado, en su caso, con flecha direccional.
2. Los ascensores accesibles se señalizarán mediante **SIA**. Asimismo, contarán con indicación en **Braille y árabe en alto relieve** a una altura entre **0,80 y 1,20 m**, del número de planta en la jamba derecha en sentido salida de la cabina.
3. Los servicios higiénicos de uso general se señalizarán con **pictogramas normalizados de sexo en alto relieve y contraste cromático**, a una altura entre **0,80 y 1,20 m**, junto al marco, a la derecha de la puerta y en el sentido de la entrada.

* *UNE 41501:2002. Símbolo de accesibilidad para la movilidad.*

5.- Aplicación del DB_SUA en edificios de vivienda colectiva.

5.3.- Información y señalización de elementos accesibles.

Elementos accesibles	En zonas de uso privado	En zonas de uso público
Entradas al edificio accesibles	Cuando existan varias entradas al edificio	En todo caso
<i>Itinerarios accesibles</i>	Cuando existan varios recorridos alternativos	En todo caso
<i>Ascensores accesibles,</i>	En todo caso	En todo caso
Plazas reservadas	En todo caso	En todo caso
Zonas dotadas con bucle magnético u otros sistemas adaptados para personas con discapacidad auditiva	En todo caso	En todo caso
<i>Plazas de aparcamiento accesibles</i>	En todo caso, excepto en uso <i>Residencial Vivienda</i> las vinculadas a un residente	En todo caso
<i>Servicios higiénicos accesibles</i> (aseo accesible, ducha accesible, cabina de vestuario accesible)	---	En todo caso
Servicios higiénicos de <i>uso general</i>	---	En todo caso
<i>Itinerario accesible</i> que comunique la vía pública con los <i>puntos de llamada accesibles</i> o, en su ausencia, con los <i>puntos de atención accesibles</i>	---	En todo caso



6.- Aplicación del DA DB_SUA/2 en edificios de vivienda colectiva existentes.

6. Aplicación del DA DB_SUA/2 en edificios existentes.

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes. Versión 29 Junio 2018*.

Objeto: Proporcionar criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. A estos efectos, se consideran edificios y establecimientos existentes aquellos cuya solicitud de licencia de obras fue anterior al 12 de septiembre de 2010.**

** Interpretación auténtica.*

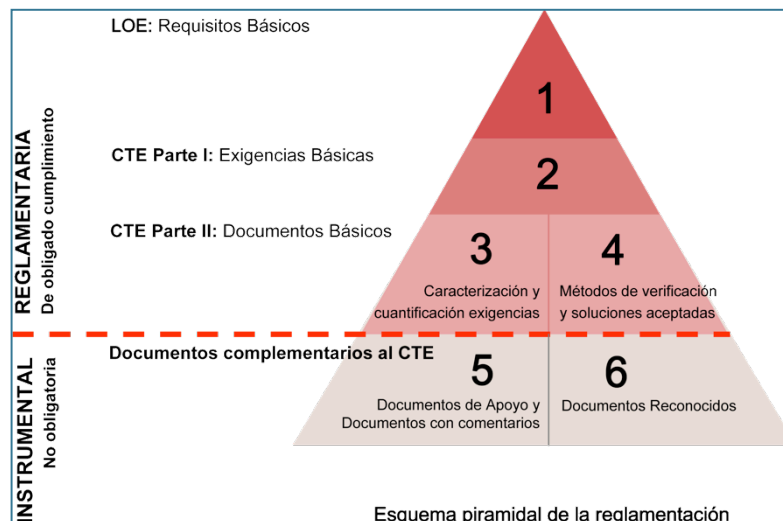
*** Conforme a la Disposición transitoria tercera del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.*

DA DB-SUA/2. Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes. Versión 29 junio 2018.

- Anejo A. Mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.

- Anejo B. Instalación de ascensor en edificios de vivienda colectivas.

- Anejo C. Servicios higiénicos accesibles.



Documento de Apoyo al Documento Básico
DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad
Código Técnico de la Edificación

DA DB-SUA / 2

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes

29 Junio 2018
(Versiones anteriores: 22 Diciembre 2017, 30 Junio 2017, 23 Diciembre 2016, 12 Julio 2016, Diciembre 2015 y, con la denominación "Criterios para la utilización de elementos y dispositivos mecánicos", Junio 2011 y Marzo 2014)
Las modificaciones que introduce esta versión se marcan mediante línea vertical en el margen izquierdo.

Referencias

Normas jurídicas:

RDL 7/2015 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

DB SUA Documento Básico SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad
DB SI Documento Básico SI. Seguridad en caso de incendio

Normas: Anejo A

UNE-EN 81-40:2009 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Ascensores especiales para el transporte de personas y cargas. Parte 40: Salvaescaleras y plataformas elevadoras inclinadas para el uso por personas con movilidad reducida

UNE-EN 81-41:2011 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Ascensores especiales para el transporte de personas y cargas. Parte 41: Plataformas elevadoras verticales para el uso por personas con movilidad reducida

Normas: Anejo B

*UNE EN 81-70:2004 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Aplicaciones particulares para los ascensores de pasajeros y de pasajeros y cargas. Parte 70: Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad. (La norma UNE EN 81-70:2004/A1:2005 modifica el Anejo ZA de esta norma.)

UNE-EN 81-82:2014 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Ascensores existentes. Parte 82: Reglas para la mejora de la accesibilidad de los ascensores existentes para personas, incluyendo personas con discapacidad.

Las normas marcadas con un asterisco (*) están citadas en el artículo del DB SUA.

6. Aplicación del DA DB_SUA/2 en edificios existentes.



Documento de Apoyo al Documento Básico
DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad
Código Técnico de la Edificación

DA DB-SUA / 2

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes

29 Junio 2018
(Versiones anteriores: 22 Diciembre 2017, 30 Junio 2017, 23 Diciembre 2016, 12 Julio 2016, Diciembre 2015 y, con la denominación "Criterios para la utilización de elementos y dispositivos mecánicos", Junio 2011 y Marzo 2014)
Las modificaciones que introduce esta versión se marcan mediante línea vertical en el margen izquierdo.

Referencias

Normas jurídicas:

RDL 7/2015 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

DB SUA Documento Básico SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad

DB SI Documento Básico SI. Seguridad en caso de incendio

Normas: Anejo A

UNE-EN 81-40:2009 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Ascensores especiales para el transporte de personas y cargas. Parte 40: Salvaescaleras y plataformas elevadoras inclinadas para el uso por personas con movilidad reducida

UNE-EN 81-41:2011 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Ascensores especiales para el transporte de personas y cargas. Parte 41: Plataformas elevadoras verticales para el uso por personas con movilidad reducida

Normas: Anejo B

*UNE EN 81-70:2004 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Aplicaciones particulares para los ascensores de pasajeros y de pasajeros y cargas. Parte 70: Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad. (La norma UNE EN 81-70:2004/A1:2005 modifica el Anejo ZA de esta norma.)

UNE-EN 81-82:2014 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Ascensores existentes. Parte 82: Reglas para la mejora de la accesibilidad de los ascensores existentes para personas, incluyendo personas con discapacidad.

Las normas marcadas con un asterisco (*) están citadas en el articulado del DB SUA.

3 Condiciones básicas de accesibilidad aplicables y tolerancias admisibles

Dado que el DB SUA y el DB SI no sólo regulan las condiciones de accesibilidad, sino también las de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio en los edificios, la tabla 1 indica cuales son las condiciones específicamente referidas a accesibilidad.

Tabla 1. Condiciones básicas de accesibilidad

Artículo DB	Condiciones básicas de accesibilidad
SUA 1-2	Discontinuidades
	3. [...] si la zona de circulación incluye un <i>itinerario accesible</i> , el o los escalones no podrán disponerse en el mismo.
SUA 1-3.1	Protección de desniveles
	2. En las zonas de <i>uso público</i> se facilitará la percepción de las diferencias de nivel que no excedan de 55 cm y que sean susceptibles de causar caídas, mediante diferenciación visual y táctil. La diferenciación comenzará a 25 cm del borde, como mínimo.
SUA 1-4.2	Escaleras de uso general
SUA 1-4.2.2	Tramos
	3. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tendrán la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tendrán la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará más de ± 1 cm.

Tabla 2. Tolerancias admisibles

Artículo DB	Tolerancias admisibles
SUA 1-2 (punto 3)	Discontinuidades
	- En accesos se admiten desniveles de hasta 5 cm salvados con una pendiente no mayor que 25%.
SUA 1-4.2 (punto 3)	Escaleras de uso general
	Tramos
SUA 1-4.2.2 (punto 3)	Tramos
	- En <i>uso público</i> se admiten las variaciones existentes entre contrahuellas de un mismo tramo siempre que éstas no sean superiores a ± 1 cm, o se dispongan medidas compensatorias que reduzcan el riesgo. ⁽¹⁾
SUA 1-4.2.4 (punto 3)	Pasamanos
	- En <i>uso privado</i> , se admiten las variaciones entre contrahuellas de un mismo tramo existentes.
SUA 1-4.3	Rampas en itinerarios accesibles
	Pendiente

* Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes.
Versión 29 Junio 2018

6. Aplicación del DA DB_SUA/2 en edificios existentes.

Criterios de aplicación

1

- **NO EMPEORAMIENTO.** En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del CTE, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

2

- **PROPORCIONALIDAD.** Con estos criterios generales no se pretende que cualquier intervención en la que se mantenga el uso suponga la total adecuación del edificio a los DB's sino que haya proporcionalidad entre el alcance constructivo de la intervención y el grado de mejora de las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad que se lleve a cabo.

3

- **FLEXIBILIZACIÓN.** Tolerancia dentro del cual se puede considerar que el estado actual es admisible aunque no cumpla estrictamente las condiciones básicas de accesibilidad.

6. Aplicación del DA DB_SUA/2 en edificios existentes.

Criterios de actuación

1

- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.
- ESTABLECIDAS EN DB-SUA / DB-SI.

2

- NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.
- ADECUACION EFECTIVA DA DB-SUA / 2.

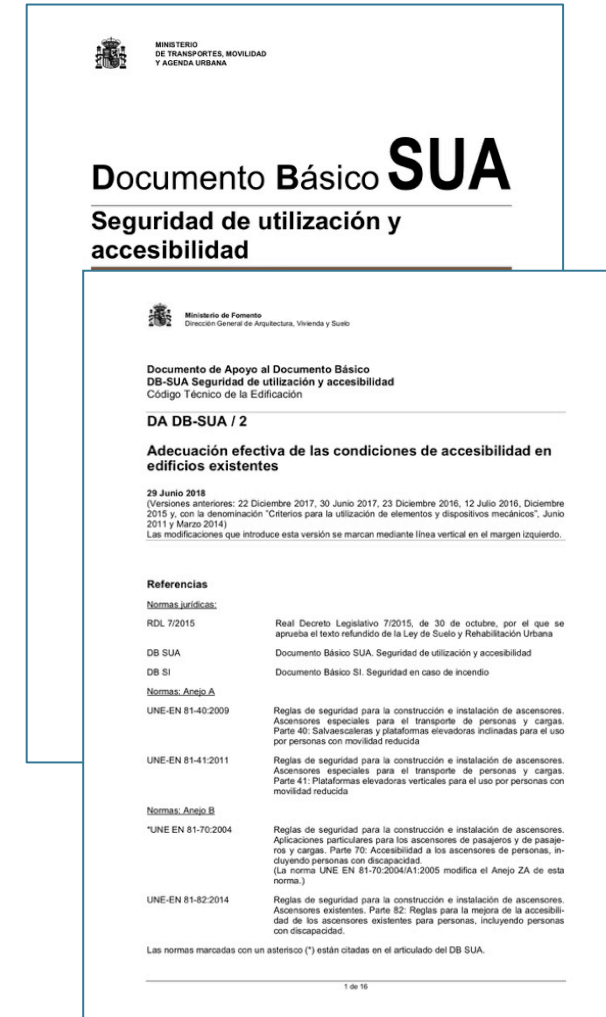
3

- NO CUMPLIMIENTO ADECUACION DA DB-SUA / 2.
- SOLUCIONES ALTERNATIVAS. GESTIÓN - PRODUCTOS DE APOYO.

6. Aplicación del DA DB_SUA/2 en edificios existentes.

Criterios de actuación

- El DB-SUA con **comentarios** y el **DA DB-SUA/2**, son documentos oficiales, **complementarios** al CTE, pero **no** son documentos **reglamentarios**.
- Estos documentos se deben valorar técnicamente desde sus propuestas basadas en criterios de **idoneidad, oportunidad y resultados obtenidos**.
- No debemos hacer una aplicación literal de estos documentos, sino una **aplicación lógica** de ellos.



6.1.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.

En las obras de mejora de accesibilidad en edificios existentes a llevar a cabo en accesos y en pequeños desniveles, no mayores de una planta, en las que, por inviabilidad técnica, económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias básicas de accesibilidad, no siendo posible su plena adecuación, se actuará siguiendo criterios de no empeoramiento, proporcionalidad y flexibilización*.

** Establecidos en el Anejo A. Mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles del Documento de Apoyo al Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad. DA DB-SUA/2. Versión 29 junio 2018.*

6.1.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.



Ministerio de Fomento
Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo

Documento de Apoyo al Documento Básico
DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad
Código Técnico de la Edificación

DA DB-SUA / 2

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes

23 Diciembre 2016
(Versiones anteriores: 12 Julio 2016, Diciembre 2015 y, con la denominación "Criterios para la utilización de elementos y dispositivos mecánicos", Junio 2011 y Marzo 2014)
Las modificaciones que introduce esta versión se marcan mediante línea vertical en el margen izquierdo.

Referencias

Normas jurídicas:

RDL 7/2015 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

DB SUA Documento Básico SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad

DB SI Documento Básico SI. Seguridad en caso de incendio

Normas: Anejo A

UNE-EN 81-40:2009 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Ascensores especiales para el transporte de personas y cargas. Parte 40: Salvaescaleras y plataformas elevadoras inclinadas para el uso por personas con movilidad reducida

UNE-EN 81-41:2011 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Ascensores especiales para el transporte de personas y cargas. Parte 41: Plataformas elevadoras verticales para el uso por personas con movilidad reducida

Normas: Anejo B

*UNE EN 81-70:2004 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Aplicaciones particulares para los ascensores de pasajeros y de pasajeros y cargas. Parte 70: Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad. (La norma UNE EN 81-70:2004/A1:2005 modifica el Anejo ZA de esta norma.)

UNE-EN 81-82:2014 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Ascensores existentes. Parte 82: Reglas para la mejora de la accesibilidad de los ascensores existentes para personas, incluyendo personas con discapacidad.

Las normas marcadas con un asterisco (*) están citadas en el articulado del DB SUA.

1 de 17

Anejo A Mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles⁽¹⁾

El objeto de este anejo es definir mejoras de la accesibilidad a llevar a cabo en accesos y en pequeños desniveles no mayores de una planta desde el punto de vista de la movilidad de usuarios de silla de ruedas y personas con movilidad reducida, en edificios existentes en las que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias definidas en el Documento Básico DB SUA.

Asimismo se definen las condiciones de las plataformas elevadoras verticales e inclinadas (salvaescaleras) que se pueden utilizar. Las condiciones de seguridad y uso de dichos dispositivos se encuentran definidas en su propia reglamentación, por lo que este DA desarrolla únicamente las condiciones de seguridad, uso y accesibilidad que se deben tener en cuenta en los espacios cuando se utilicen estos mecanismos.



SOLUCIONES FIJAS.



SOLUCIONES MÓVILES.

6.1.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.

➤ SOLUCIONES FIJAS.

1

- **SOLUCIÓN PREFERENTE:** Adecuación del acceso. Trasladarlo donde el desnivel con la vía pública sea menor.

2

- En el caso que exista ascensor que no esté comunicado con el espacio exterior de la parcela del edificio o con la vía pública mediante un itinerario accesible, puede plantearse la modificación de la cota de desembarco del ascensor para alcanzar dicho nivel. (BAJAR A COTA CERO)

3

- Cuando la solución a nivel no sea posible, se puede disponer un itinerario accesible que incluya una rampa de acuerdo con las tolerancias admisibles.

6.1.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.

➤ SOLUCIONES MÓVILES.

1

- Cuando no sean posibles las soluciones fijas anteriores y se justifique su no viabilidad, se puede considerar como primera opción alternativa la instalación de una **PLATAFORMA ELEVADORA VERTICAL**.

2

- Una segunda opción alternativa sería la instalación de una **PLATAFORMA ELEVADORA INCLINADA** (salvaescaleras), siempre que no entre en conflicto con las condiciones exigibles de evacuación y uso de la escalera.

3

- Si no es posible estas intervenciones en el interior de la parcela del edificio se pueden plantear en el exterior, ocupando las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables, así como las superficies comunes de uso privativo necesarios*.

**Art. 24.4 del T.R. de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.*

6.2.- Obras de instalación o sustitución de ascensor.

Las obras de instalación o en su caso sustitución de ascensor en edificios de viviendas existentes para facilitar la accesibilidad, deben ajustarse a las condiciones de la normativa técnica de aplicación, sin embargo, en aquellas obras en las que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias básicas de accesibilidad, no siendo posible su plena adecuación, se actuará siguiendo los siguientes criterios generales y de flexibilización:

- **Las mejoras de accesibilidad deben completarse con todas las intervenciones técnicamente posibles** (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.).
- **En particular, se debe procurar que el recorrido desde la vía pública hasta la vivienda se realice con itinerarios que cumplan como mínimo los criterios de flexibilización en accesibilidad.**

1

2

- En la elección de la alternativa se debe tener en cuenta la que mejor satisfaga los criterios de accesibilidad, teniendo en cuenta la afección a terceros y a las condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad preexistentes del edificio, así como los costes de mantenimiento y conservación.

3

- Siempre que sea viable se debe realizar también la mejora de accesibilidad en plantas o elementos comunes, tales como aparcamientos, tendederos, etc.

4

- Cuando se modifiquen los ascensores para hacerlos más accesibles, así como cuando se incorporen ascensores en edificios existentes, sus características, tales como dimensiones de la cabina, apertura de puertas, condiciones de las botoneras, etc., deben aproximarse todo lo que sea posible a las características de los ascensores accesibles.

6.2.- Obras de instalación o sustitución de ascensor.

➤ INCIDENCIAS EN LAS CONDICIONES DEL DB SI

- Se permite la reducción de la anchura de escaleras previstas para la evacuación hasta:
 - **0,80 m** y no menos de **P/160** en escaleras de evacuación descendente.
 - **0,80 m** y no menos de **P/(160-10h)** en escaleras para evacuación ascendente.
- Cabe la posibilidad de reducir la anchura de la escalera para obtener unas dimensiones de la cabina que consigan el mayor grado posible de adecuación efectiva, incluso aunque no se puedan alcanzar las mínimas establecidas para usuarios de silla de ruedas.
- En los casos en que sea necesario reducir las dimensiones de la escalera, deben adoptarse **medidas compensatorias que favorezcan la circulación de los ocupantes y las condiciones de seguridad durante la evacuación.**

6.2.- Obras de instalación o sustitución de ascensor.

➤ INCIDENCIAS EN LAS CONDICIONES DEL DB SI

- En el caso de que se reduzca la anchura de **pasillos** o de **rampas**, dicha anchura no será inferior a **0,90 m**, siempre que se cumpla la anchura de cálculo de evacuación. Se adoptarán **medidas que compensen dicha reducción**.
- Las obras de mejora de la accesibilidad en el exterior (por ejemplo, en las obras para instalación del ascensor, plataformas elevadoras, rampas, etc. en la fachada del edificio), no pueden reducir las condiciones de **acceso de bomberos al edificio**.

6.2.- Obras de instalación o sustitución de ascensor.

Clasificación de los tipos de intervención para la instalación de ascensores en edificios existentes de viviendas colectivas, ordenados en función de los aspectos jurídicos que ofrecen menos dificultades para su ejecución:*

1

- Instalación de ascensor en **zonas comunes interiores**, tales como los huecos de escalera y las mesetas de planta.

2

- Instalación de ascensor en **patios interiores**.

3

- Instalación de ascensor en **fachadas**, tanto en la parcela del edificio como sobre dominio público.

4

- Instalación de ascensor en **elementos privativos**, como pueden ser patios en planta baja, tendederos de vivienda, o zonas interiores de vivienda.

**Establecidos en el Anejo B. Instalación de ascensor en edificios de vivienda colectiva. DA DB-SUA/2. Versión 29 junio 2018.*

**Acuerdo de la CP o si es de aplicación el supuesto de expropiación.*

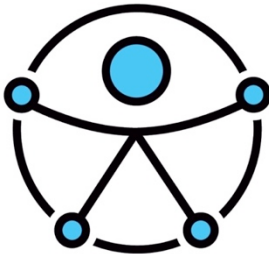
6.2.- Obras de instalación o sustitución de ascensor.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizaran la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies **no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones**, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.




7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Mantiene la figura del **Informe de Evaluación del Edificio**. (art. 29)
- Tipología residencial de **vivienda colectiva**.
- Determina el “**Ajuste Razonable**” en edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal. (art. 2.5)
- Regula la **ocupación de espacios** libres o de dominio público para la instalación de ascensores u otros elementos de accesibilidad. (art. 24.4)

	
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA	
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	
Ministerio de Fomento «BOE» núm. 261, de 31 de octubre de 2015 Referencia: BOE-A-2015-11723	
ÍNDICE	
<i>Preámbulo</i>	6
<i>Artículos</i>	6
Artículo único. Aprobación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	6
<i>Disposiciones adicionales</i>	6
Disposición adicional única. Remisiones normativas.	6
<i>Disposiciones derogatorias</i>	6
Disposición derogatoria única. Derogación normativa.	6
<i>Disposiciones finales</i>	7
Disposición final única. Entrada en vigor.	7
TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.	7
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales.	7
Artículo 1. Objeto de esta ley.	7
Artículo 2. Definiciones.	7
Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.	8
Artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.	9
TÍTULO I. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos.	10
CAPÍTULO I. Estatuto básico del ciudadano.	10
Página 1	

7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrían ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el **estado de conservación** del edificio y con el **cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal**, así como sobre el grado de **eficiencia energética** de los mismos.



2 a 6 (Anulados por STC).

ANULADOS POR STC
143/2017, de 14 de
diciembre.

7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA).

- **Deber de conservación y rehabilitación. (art. 144)**
- **Inspección técnica de construcciones y edificaciones. (art. 145)**

	BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO	
Núm. 303	Lunes 20 de diciembre de 2021	Sec. I. Pág. 155529
I. DISPOSICIONES GENERALES		
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA		
20916	<i>Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.</i>	
EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA		
A todos los que la presente vieren, sabed: Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.		
INDICE		
Exposición de motivos.		
Título preliminar. Disposiciones generales.		
Artículo 1. Objeto de la Ley.		
Artículo 2. Competencias administrativas.		
Artículo 3. Actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística.		
Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.		
Artículo 5. Determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.		
Artículo 6. Normas de aplicación directa.		
Artículo 7. Invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.		
Artículo 8. Cooperación, colaboración y coordinación interadministrativas.		
Artículo 9. Colaboración público-privada.		
Artículo 10. La participación ciudadana.		
Artículo 11. Sistema de información territorial y urbanística.		
Título I. Régimen del suelo.		
Capítulo I. Clasificación del suelo.		
Artículo 12. Clases del suelo.		
Artículo 13. Suelo urbano.		
Artículo 14. Suelo rústico.		
Capítulo II. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.		
Artículo 15. Condiciones generales.		
Artículo 16. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Derechos generales.		
Artículo 17. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes generales.		
Artículo 18. Derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano.		
Artículo 19. Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico.		
Capítulo III. Usos y actividades en suelo rústico.		
Artículo 20. Actuaciones en suelo rústico.		
Artículo 21. Actuaciones ordinarias.		
Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.		
Artículo 23. Actuaciones sobre el hábitat rural diseminado.		

7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

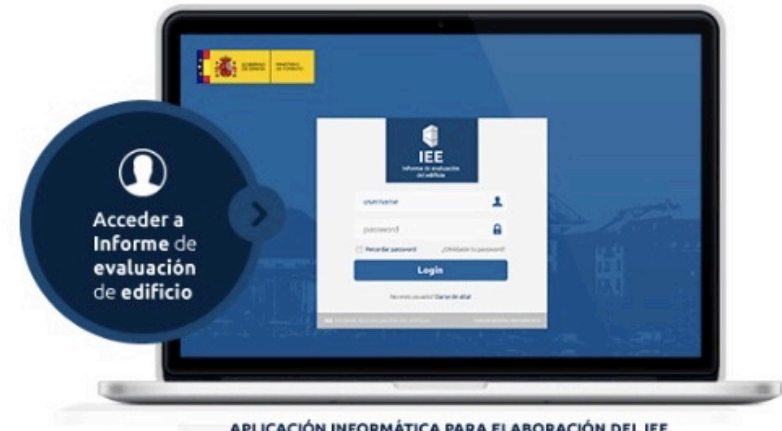


IEE

informe de evaluación
del edificio

NOTA INFORMATIVA TRAS LA SENTENCIA DEL T.C. DE 2017

Noticias destacadas



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

Ordenanza reguladora del deber de conservación de los edificios en Motril. Ayuntamiento de Motril. BOP nº 49, de 14 de marzo de 2017. Modelo de Informe de Evaluación de Edificios. <https://motril.es>

IEE. Informe de Evaluación del Edificio. <https://iee.mitma.gob.es>

ANEXO II
Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO
Datos generales del edificio

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Tipo de vía: Vía: N°: Piso/Letra: C.P.:
Población: Ref. Catastral:
Otras Ref. Catastrales y Observaciones⁽¹⁾:
El edificio objeto del presente informe es:
☐ Un único edificio
☐ Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto
☐ Otro caso:
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:
☐ No
☐ Sí, indicar cuáles:
(1) Indicar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro de una misma parcela catastral, etc.

B. DATOS URBANÍSTICOS

Planeamiento en vigor: Clasificación:
Ordenanza: Nivel de protección:
Elementos protegidos:

C. DATOS DE PROPIEDAD⁽²⁾

Régimen jurídico de la propiedad: ☐ Comunidad de propietarios ☐ Propietario único
☐ Varios propietarios ☐ Otros:
Titular: NIF/CIF:
Dirección:
C.P.: Población: Provincia:
Tipo Fijo: Título. Móvil: E-Mail:
Representante:
NIF/CIF: Dirección: Provincia:
C.P.: Población: Provincia:
Tipo Fijo: Título. Móvil: E-Mail:
(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de este o de la comunidad correspondiente.

D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME

Técnico: NIF/CIF:
Titulación: N° Colegiado:
Colegio Oficial:
Dirección:
C.P.: Población: Provincia:
Tipo Fijo: Título. Móvil: E-Mail:

E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO

Superficie parcela (m²): Superficie construida (m²): Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio: ☐ Residencial público ☐ Residencial privado ☐ Administrativo
☐ Docente ☐ Comercial ☐ Industrial
☐ Sanitario ☐ Otro:
N° total de plantas sobre rasante: N° de plantas sobre rasante con uso igual al principal:
N° total de plantas bajo rasante: N° de plantas bajo rasante con uso igual al principal:
N° de plantas bajo rasante con usos secundarios: Usos secundarios:
N° total de viviendas: Superficie media (m²):
N° total de locales: Superficie media (m²):

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO
IEE
MOTRIL

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Tipo de vía: Nombre: N° Piso/Letra:
C.P.: Distrito Municipal: Ref. Catastral:

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA:

Obligatoria: Documentación del Informe de Evaluación del Edificio compuesta por "Datos generales del edificio", "Parte I: Estado de conservación", "Parte II: Condiciones básicas de accesibilidad" y "Parte III: Certificado de eficiencia energética".
Documentación Gráfica:
Plano parcelario a Escala máxima: 1:500 DIN A-4.
Documentación fotográfica a color de fachadas interiores, exteriores, medianeras, cubiertas, terrazas e interiores del edificio o construcción.
Anexos:
Anexo: Elementos catalogados.
Anexo: Recomendaciones de respuesta al sismo.
Acta resumen de actuaciones.

Complementaria: Se aportan planos de plantas y cubiertas en soporte informático o papel
Otros documentos:

AYUNTAMIENTO DE MOTRIL

IEE
Informe de Evaluación del edificio

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO ESTADO DE CONSERVACIÓN ACCESIBILIDAD EFICIENCIA ENERGÉTICA ACÚSTICA

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Provincia: Referencia catastral: *
Tipo de vía: Vía: Número:
Piso/Letra: Código postal: Población: Provincia:
Otras Ref. Catastrales¹:
El edificio objeto del presente informe es: *
☐ Un único edificio
☐ Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto
☐ Otro caso
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:
☐ No
☐ Sí, indicar cuáles

DATOS URBANÍSTICOS

Planeamiento en vigor: Clasificación:
Ordenanza: Nivel de protección:
Elementos protegidos:

ARCHIVOS GRÁFICOS

Se acompañará al presente documento con al menos un plano de situación del edificio y hasta tres fotografías en color que identifiquen el mismo. (Formato mínimo 10x15cm ó una resolución mínima de 30ppsi)²

I PLANO DE SITUACIÓN
Elige el plano pinchando aquí

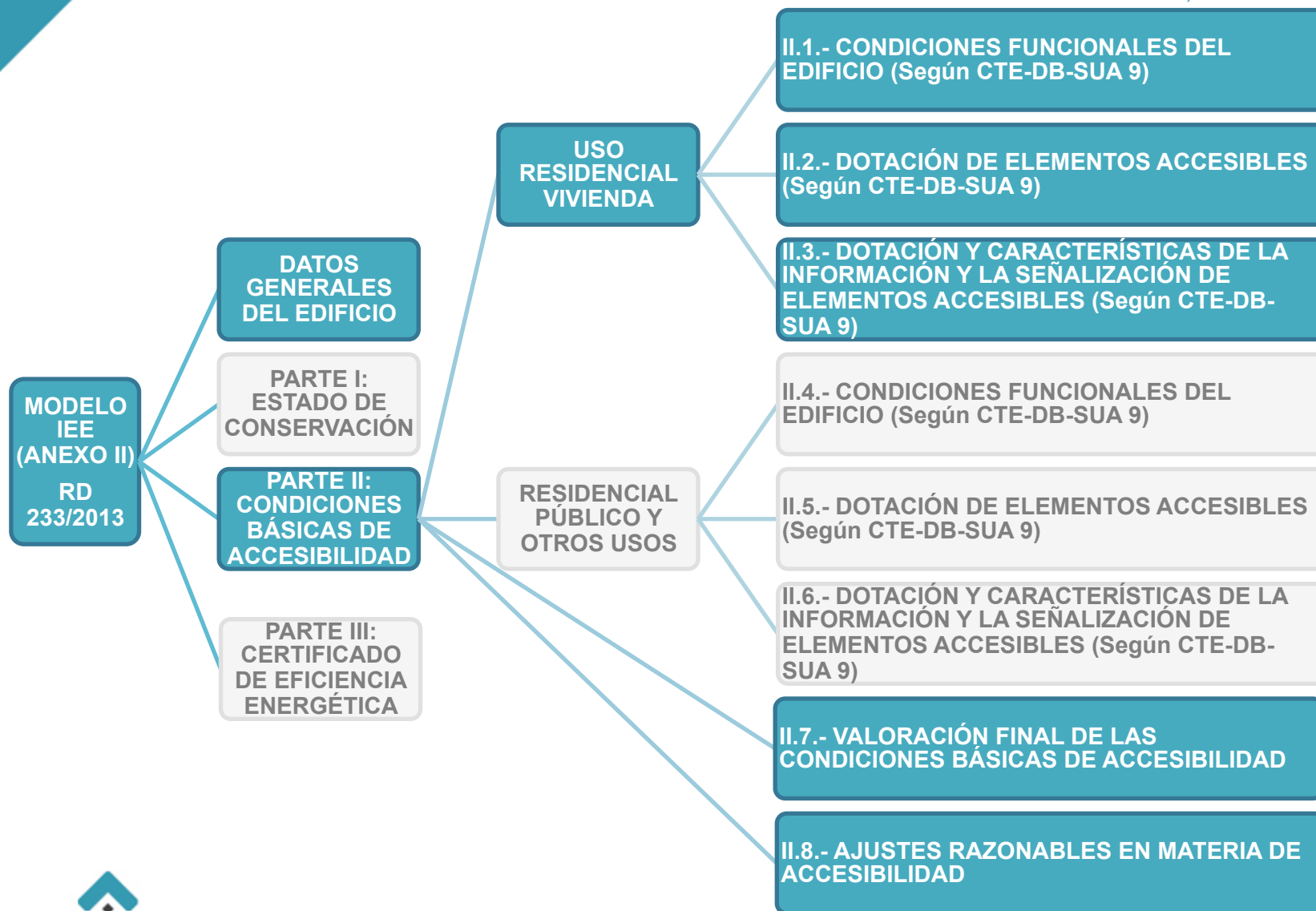
I FOTOGRAFÍAS
Elige las fotografías pinchando aquí

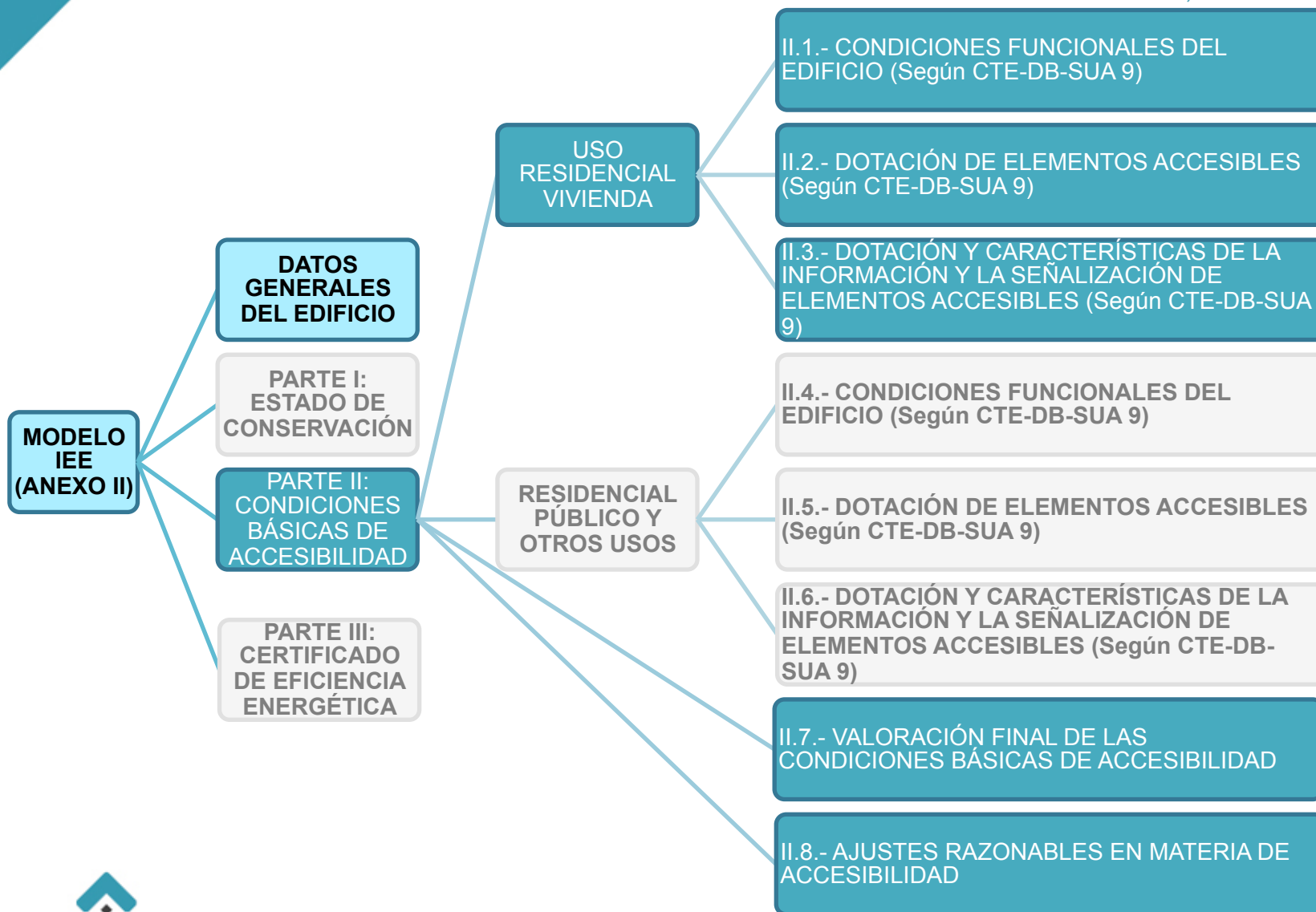
Siguiente

7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.



La Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de Edificios en Motril, obliga a **TODOS** los propietarios de construcciones y edificios que superen la antigüedad de **50 años**, con una periodicidad posterior **cada 10 años**, a acreditar el **estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética** mediante el Informe de Evaluación del Edificio (IEE).





7.-Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.



<https://iee.mitma.gob.es>

TRAMITACIÓN Y ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN

El Informe de Evaluación del Edificio será entregado a un técnico competente que deberá suscribirlo junto con el IEE original, conforme a la documentación oficial recogida en Anexo 2 de la Ordenanza Municipal presentada en el registro municipal del Ayuntamiento, debiendo aportar el expediente copia digitalizada (ordenada, serie del documento, revisión de la tramitación de acceso gratuito a través del Ministerio de Fomento).
El documento de IEE y el informe de las actuaciones de mejora de accesibilidad en el informe de evaluación habrán de constar el resultado de la inspección técnica.

a) Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de seguridad, seguridad, estabilidad y conservación estructural, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad que no afecten al destino propio de la construcción edificada. En este supuesto, el órgano municipal adoptará y comunicará acuerdo en sentido favorable.

b) Si el resultado es desfavorable por no satisfacer las condiciones deseadas en el apartado anterior, se adoptará y, en consecuencia, expresa la necesidad de acometer obras de conservación, rehabilitación o la adopción de medidas urgentes que permitan las condiciones exigidas. En este supuesto, el órgano municipal, notificará alguna de las siguientes actuaciones:

- Requerir al interesado para que en el plazo de 6 meses solicite la intervención municipal para la ejecución de las obras de conservación indicadas.
- Ordenar la pertinente orden de ejecución de las medidas urgentes, en los plazos que se consideren oportunos para cada caso.

Una vez ejecutadas las obras y medidas anteriores y cumplidas las condiciones señaladas en el informe de Evaluación se aportará el Certificado Técnico de Ejecución de Obras de Conservación y/o Rehabilitación, según resultados oficiales del que deberá constar que la edificación o construcción reúne las condiciones exigidas, adaptativas y/o mejoradoras de acuerdo por el órgano municipal en sentido favorable.

Los copios del primer y sucesivos informes de evaluación del edificio y sus correspondientes documentos se archivarán en el IEE, en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservados por los propietarios y tenedores, en caso de enajenación por cualquier título, a sus sucesores.

El Informe de Evaluación del Edificio, no es vinculante para el presente visado por el Colegio Profesional, no obstante, con objeto de evitar la confusión de los interesados, y el cumplimiento de las normas vigentes que posibiliten el acceso de las personas con discapacidad a los edificios presentados, se aportará la siguiente documentación:

1. De forma voluntaria, los documentos técnicos de visado por el Colegio Profesional correspondiente y acompañados de un certificado de responsabilidad emitido por el Colegio Profesional correspondiente.

CUMPLIMIENTO SANCIONES

El cumplimiento de la obligación de cumplimiento en tiempo y forma el IEE, constituye infracción grave, salvo que la subsana voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por el Servicio Municipal de Urbanismo, en cuyo caso tendrá la consideración de infracción leve.

El documento de la obligación de cumplimiento en tiempo y forma el informe de evaluación de los edificios, constituye infracción grave si el edificio o construcción catalogada constituye infracción muy grave. Las cuantías de las sanciones serán las siguientes:

- a) infracciones leves: multa de 750 euros.
- b) infracciones graves: multa de 3.000 euros.
- c) infracciones muy graves: multa de 6.000 euros.

¿QUÉ VENTAJAS TIENE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS?

Realizar la inspección y obtener el resultado favorable:

- Se descartan daños materiales y riesgos físicos para las personas y se evitan reclamaciones de terceros ante posibles daños derivados de un mal estado de nuestro edificio.
- Se mantienen o se alcanzan las condiciones de confort y se evita reducir las condiciones emergentes. Verifica si el edificio es accesible o si es susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.
- Al realizarse por un técnico competente y con una visión global, las obras que previene el edificio serán las óptimas y evaluadas con eficacia y rentabilidad.
- Aporta tranquilidad. Asegura el cumplimiento del deber de conservación en condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad estructural, seguridad, confort público, accesibilidad y habitabilidad, garantizando su durabilidad.
- Si a sus ocupantes evitando costosas reparaciones por el deterioro de las deficiencias al detectarlas con prontitud.
- Se evita la degradación de los edificios manteniendo o aumentando su valor de mercado y mejorando las expectativas de alquiler o venta, ya que un IEE favorable constituye una garantía para venderlos, comprarlos o arrendarlos del buen estado del inmueble.

IEE Informe de Evaluación del Edificio

Revista 2-0-17

Motril Oficina de Urbanismo y Obras Públicas IEE

http://www.motril.es/fileadmin/areas/urbanismo/iee/1.-INFORMACION_IEE_web.pdf

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO.

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

Datos generales del edificio

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Tipo de vía:	Vía:	
Nº:	Piso/Letra:	C.P:
Población:	Provincia:	
Ref. Catastral:		
Otras Ref. Catastrales y Observaciones ⁽¹⁾ :		
El edificio objeto del presente informe es:		
<input type="checkbox"/> Un único edificio <input type="checkbox"/> Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto <input type="checkbox"/> Otro caso:		
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:		
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí, indicar cuáles:		
(1) Especificar en caso de que el edificio cuente con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro una misma parcela catastral, etc.		

B. DATOS URBANÍSTICOS

Planeamiento en vigor:	Clasificación:
Ordenanza:	Nivel de protección:
Elementos protegidos:	

C. DATOS DE PROPIEDAD ⁽²⁾

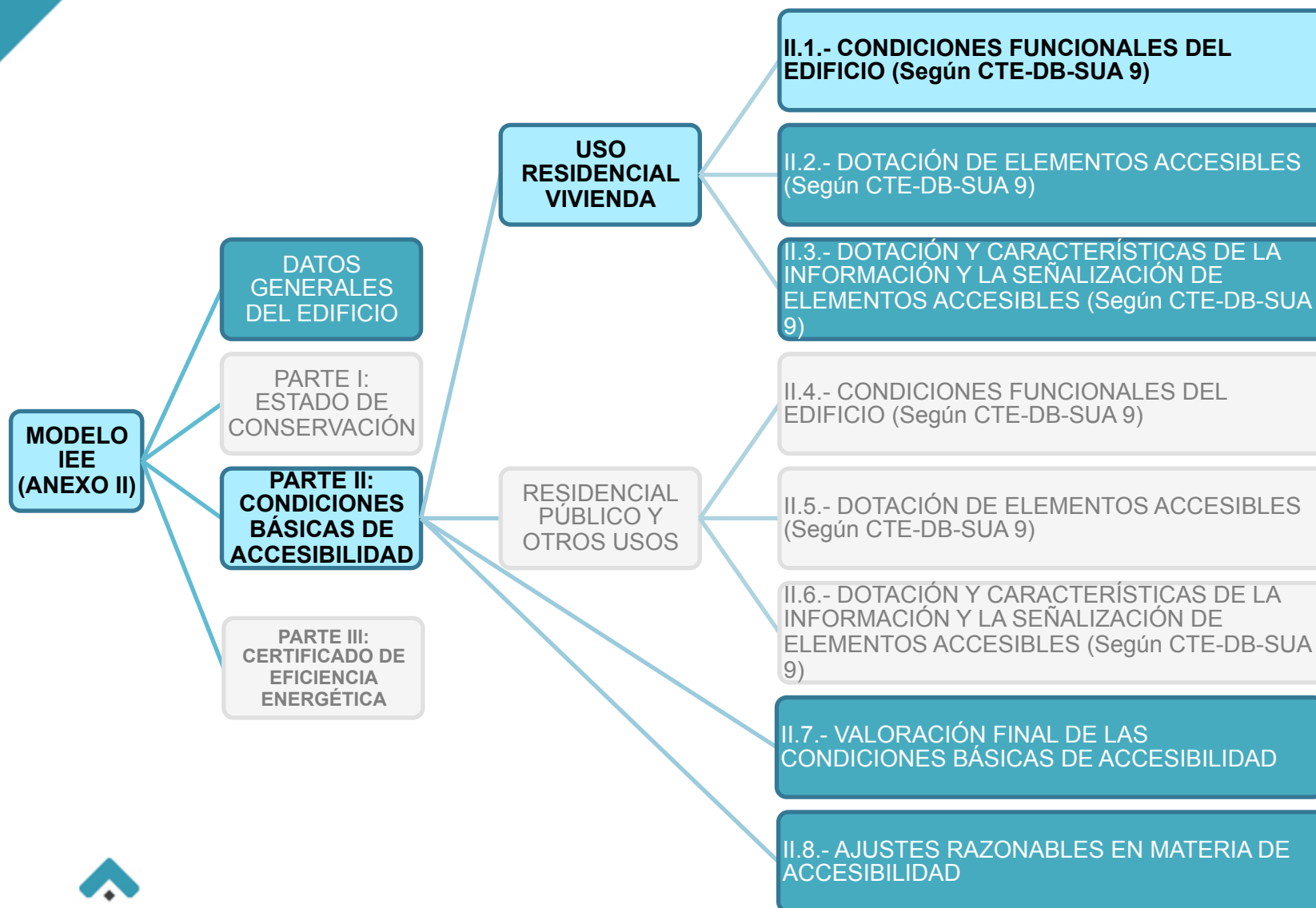
Régimen jurídico de la propiedad:	<input type="checkbox"/> Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Varios propietarios	<input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Otros:
Título:	NIF/CIF:	
Dirección:		
C.P:	Población:	Provincia:
Tlfo. Fijo:	Tlfo. Móvil:	E-Mail:
Representante:	En condición de:	
NIF/CIF:	Dirección:	Provincia:
C.P:	Población:	E-Mail:
Tlfo. Fijo:	Tlfo. Móvil:	
(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de éste o de la comunidad correspondiente.		

D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME

Técnico:	NIF/CIF:
Titulación:	
Colegio Oficial:	Nº Colegiado:
Dirección:	
C.P:	Población:
Tlfo. Fijo:	Tlfo. Móvil:
	Provincia:
	E-Mail:

E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO

Superficie parcela (m ²):	Superficie construida (m ²):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	<input type="checkbox"/> Residencial público <input type="checkbox"/> Docente <input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Residencial privado <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Otro:
Nº total de plantas sobre rasante:	Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de plantas bajo rasante:	Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	
Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios:	Uso(s) secundario(s):	
Nº total de viviendas:	Superficie media (m ²):	
Nº total de locales:	Superficie media (m ²):	



7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

Parte II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD. USO RESIDENCIAL VIVIENDA. SEGÚN CTE-DB-SUA 9

II. 1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO:

- | |
|--|
| - ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR. |
| - ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS. |
| - ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO. |

7.- Evaluación de las con Informe de Evaluación de

Parte II: CONDICIONES USO RESIDENCIAL V

II. 1. CONDICIONES FUN

- ACCESIBILIDAD EN EL

- ACCESIBILIDAD ENTRI

- ACCESIBILIDAD EN LA

☐ Uso residencial vivienda:

II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

Para edificios, indicar:

- 1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- Con la vía pública ☐ No ☐ Si
 - Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ ☐ No ☐ Si

Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:

- 1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda
- Con la vía pública ☐ No ☐ Si
 - Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ ☐ No ☐ Si

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

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

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

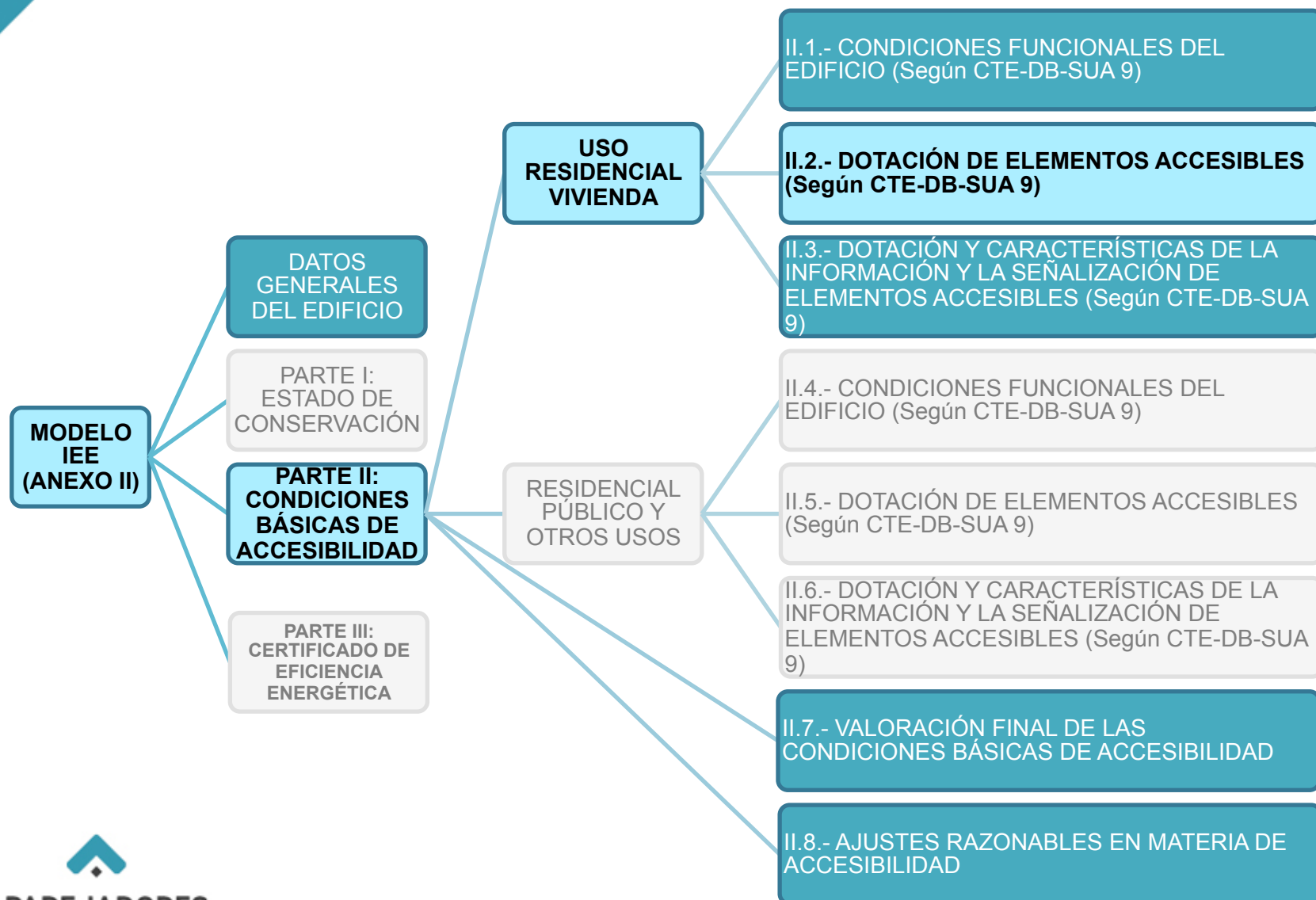
- 1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria

- ☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:
- ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
 - ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
 - ☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina:
 - ☐ No dispone de rampa ni ascensor:
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:
- ☐ No ☐ Si

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

- ☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:
- ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
 - ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
 - ☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina:
 - ☐ No dispone de rampa ni ascensor
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:
- ☐ No ☐ Si

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



7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

Parte II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD. USO RESIDENCIAL VIVIENDA. SEGÚN CTE-DB-SUA9.

II.2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES:
--

- | |
|--------------------------------------|
| - PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES. |
| - PISCINAS |
| - SERVICIOS HIGIENICOS. |
| - MECANISMOS ACCESIBLES. |

7.- Evaluación de las con Informe de Evaluación de

Parte II: CONDICIONE USO RESIDENCIAL V

II.2. DOTACIÓN DE ELE

- PLAZAS DE APARCAM

- PISCINAS

- SERVICIOS HIGIENICO

- MECANISMOS ACCES

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

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

PISCINAS

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

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

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS

En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:

2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos

☐ No ☐ Si

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

☐ No ☐ Si

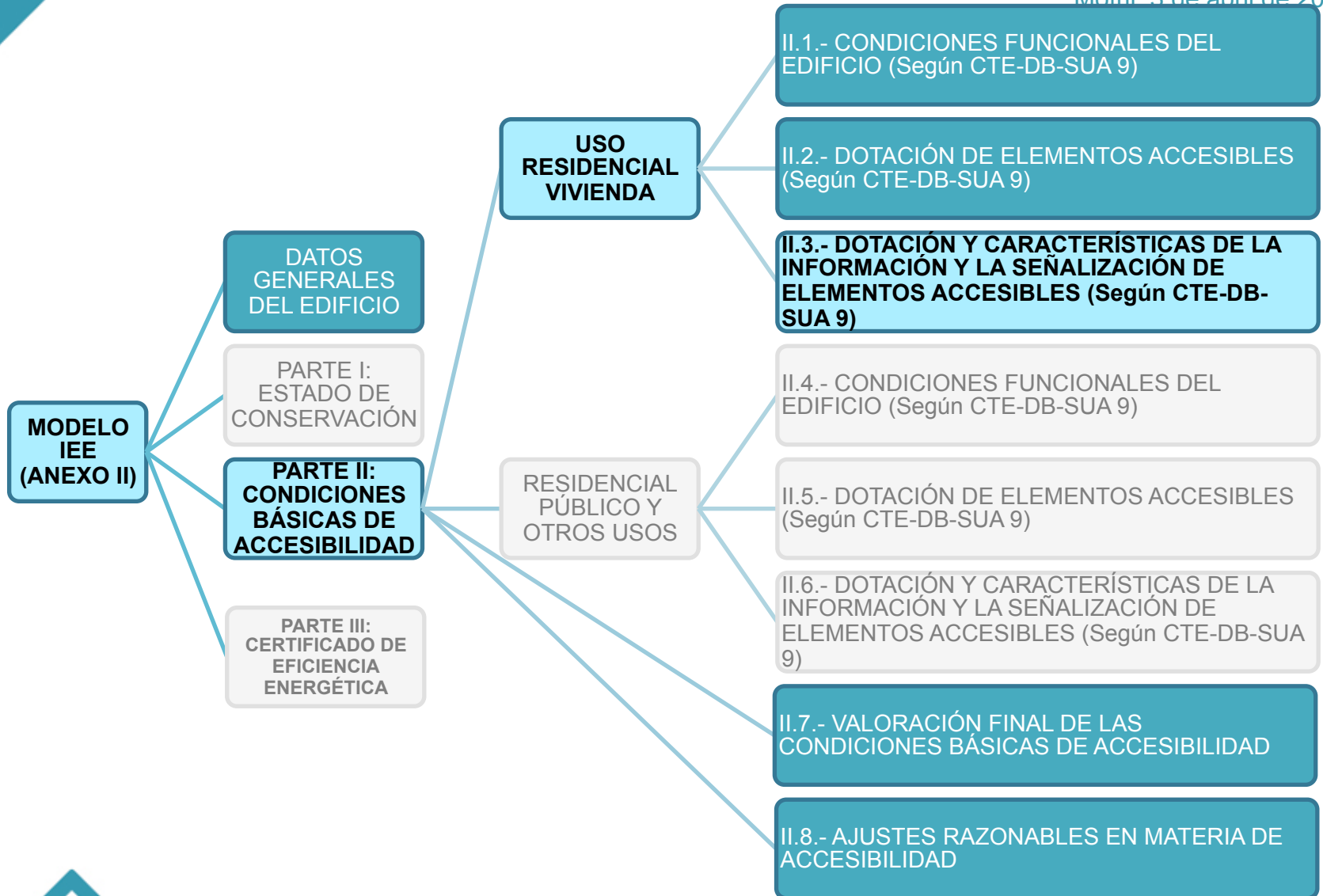
OBSERVACIONES:

MECANISMOS ACCESIBLES

2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula

☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES:



7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

**Parte II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.
USO RESIDENCIAL VIVIENDA. SEGÚN CTE-DB-SUA 9**

**II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA
INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS
ACCESIBLES.**

**- DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE
LA SEÑALIZACIÓN.**

7.- Evaluación de las con Informe de Evaluación de

Parte II: CONDICIONE USO RESIDENCIAL V

II.3. DOTACIÓN Y CARA INFORMACIÓN Y LA SE ACCESIBLES.

- DOTACIÓN DE INFORM
LA SEÑALIZACIÓN.

II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

En caso de existir los siguientes elementos, indicar:

3.1. Los elementos accesibles, están señalizados mediante el "SIA"

- Los ASCENSORES ACCESIBLES

☐ No

☐ Si

- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente

☐ No

☐ Si

En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:

3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional

☐ No

☐ Si

En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar:

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

☐ No

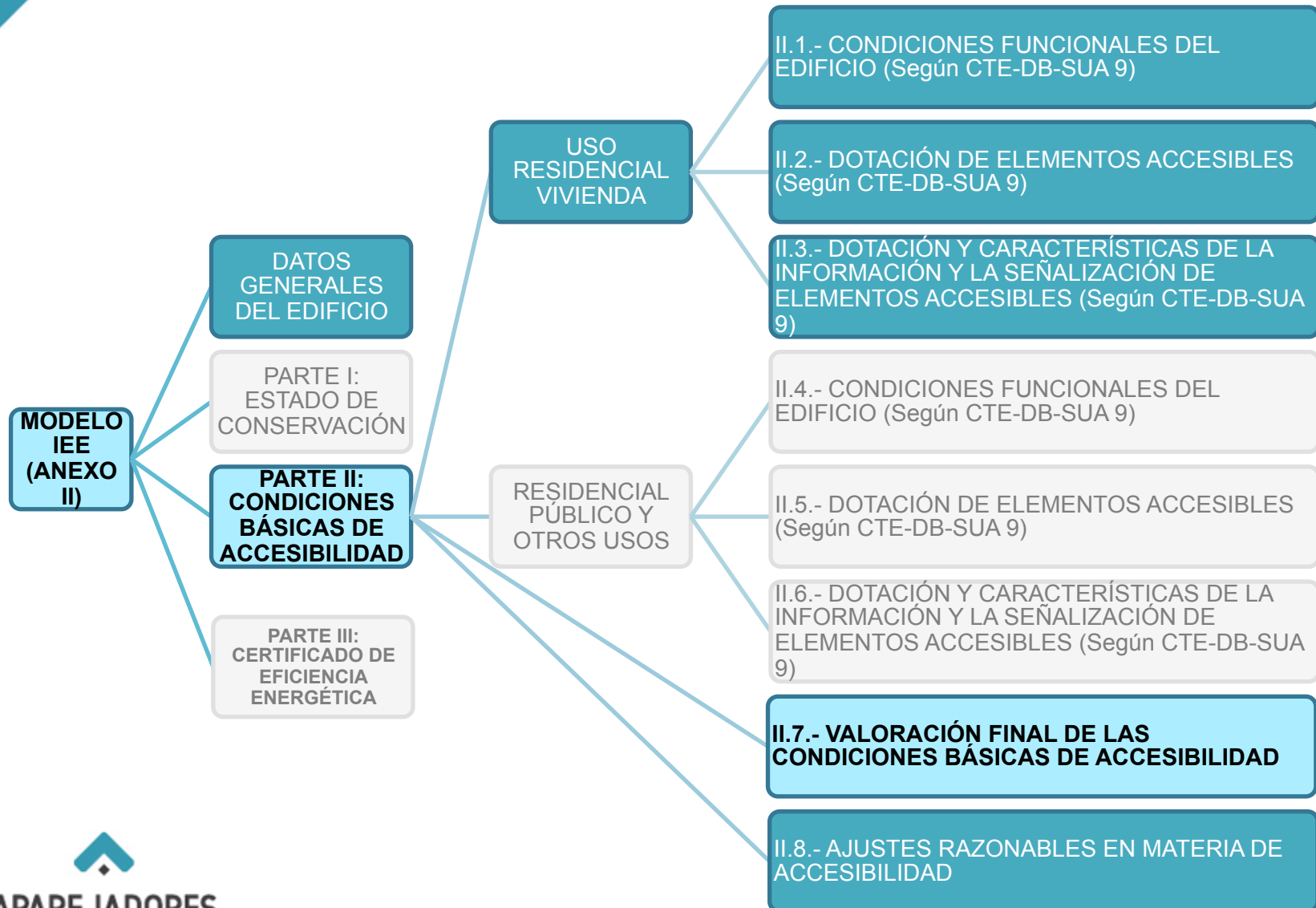
☐ Si

OBSERVACIONES:

GRÁFICO DEL "SIA"



Color:
Fondo: azul Pastore Reflex Blue
Símbolo: blanco



7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

Parte II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.
II. 7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD:
- USO RESIDENCIAL VIVIENDA.
- USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS.

7.- Evaluación del Informe de

Parte

II. 7. BÁSICO

- USO

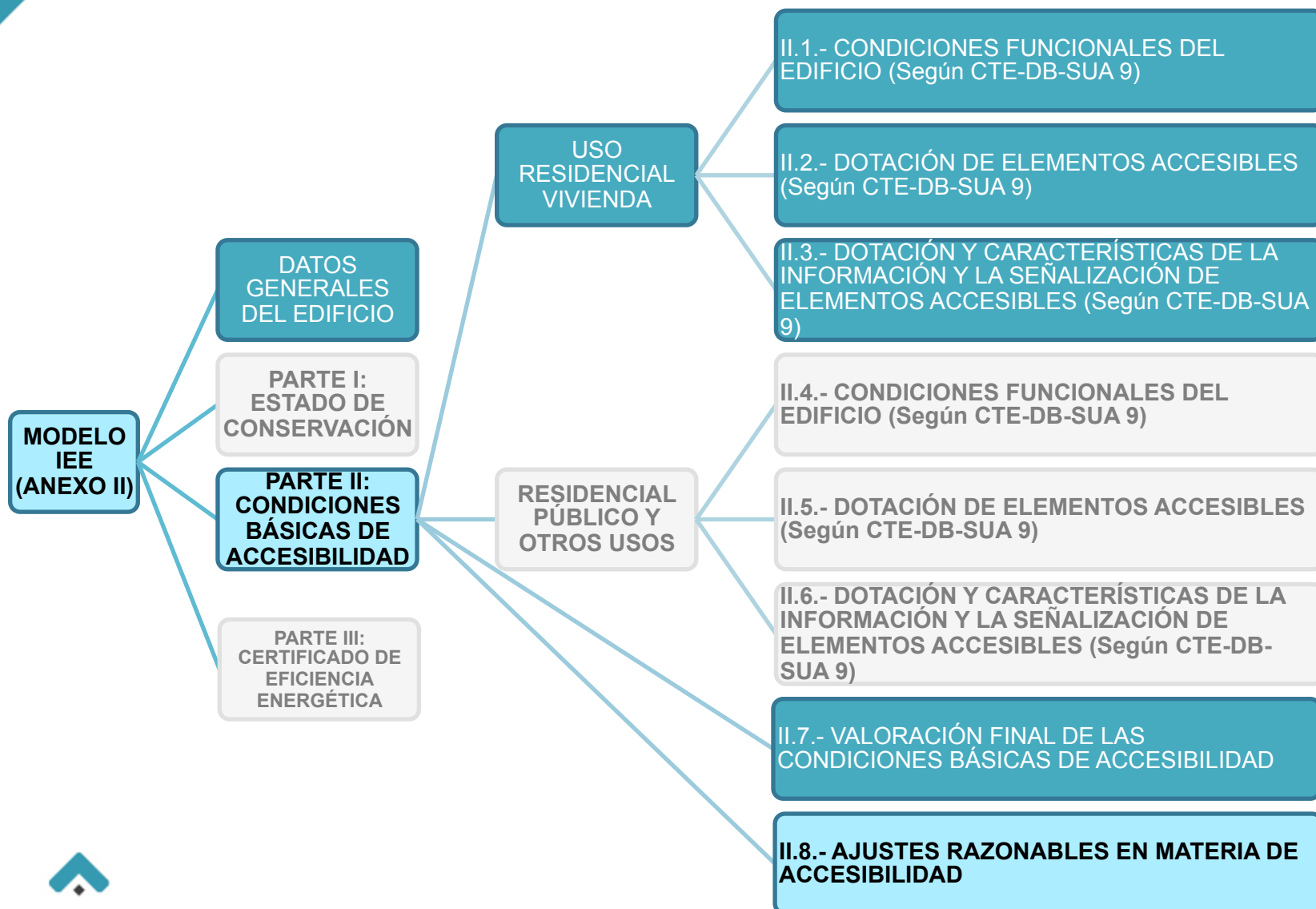
- USO

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.	
El técnico competente abajo firmante valora que: <input type="checkbox"/> EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD. <input type="checkbox"/> EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:	
USO RESIDENCIAL VIVIENDA:	USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:
1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO	1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO
2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PISCINAS <input type="checkbox"/> EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN MECANISMOS ACCESIBLES	2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS RESERVADAS <input type="checkbox"/> EN PISCINAS <input type="checkbox"/> EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN MOBILIARIO FIJO <input type="checkbox"/> EN MECANISMOS ACCESIBLES
3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO	3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO
II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD ⁽¹³⁾	
En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:	
II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.	
II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es: II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:	
Observaciones:	
II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.	
Observaciones:	
II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):	
Medida 1. Descripción:	Medida 1. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 2. Descripción:	Medida 2. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 3. Descripción:	Medida 3. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
.....
Medida n. Descripción:	Medida n. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €

ilidad en el

D.
NES





7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

Parte II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD:

- ANALISIS DE LOS POSIBLES EFECTOS DISCRIMINATORIOS DE LA NO ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE ADECUACIÓN.
- CONDICIONES SOBRE LA ESTRUCTURA Y CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.
- COSTES ESTIMADOS DE LAS MEDIDAS DE ADECUACIÓN PARA SATISFACER LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.
- DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER PROPORCIONADO O NO DE LA CARGA ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS DE ADECUACIÓN

SUSCEPTIBILIDAD DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD	
El técnico competente abajo firmante valora que:	
<input type="checkbox"/> EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD <input type="checkbox"/> EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:	
USO RESIDENCIAL VIVIENDA:	USO RESIDENCIAL PÚBLICO:
1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO	1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO
2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PISCINAS <input type="checkbox"/> EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN MECANISMOS ACCESIBLES	2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS RESERVADAS <input type="checkbox"/> EN PISCINAS <input type="checkbox"/> EN SERVICIOS HIGIÉNICOS <input type="checkbox"/> EN MOBILIARIO FIJO <input type="checkbox"/> EN MECANISMOS ACCESIBLES
3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO	3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

☐ EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS
☐ EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS
ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:

■ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

■ EN CUALQUIER ZONA DEL P

edida n. Coste

Coste estimado: _____ €

(14) Ver artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Página 24 de 25

7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS EN MOTRIL.

Para las **condiciones mínimas sobre la accesibilidad universal** se tendrá en cuenta la regulación mediante el CTE DS SUA y el Decreto 293/09, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, comprendiendo las intervenciones de adaptación susceptibles de ser consideradas como ajustes razonables.

Se considerarán **ajustes razonables** las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada.

Artículo 6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato.

7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS EN MOTRIL.

Para determinar si una **carga es o no proporcionada** se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la configuración estructural y las características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Se entenderá que la **carga es desproporcionada**, en los edificios constituidos en régimen de **propiedad horizontal**, cuando el coste de las obras repercutido anualmente y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, **exceda de doce mensualidades** ordinarias de gastos comunes.

Artículo 6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato.

7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

MANUAL DEL USUARIO

de la aplicación informática del
Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
para la realización del Informe de Evaluación del Edificio

<https://iee.mitma.gob.es/>



MANUAL DE USUARIO
INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

6. ACCESIBILIDAD

Si el edificio está excluido del Ámbito de Aplicación de la Valoración de las condiciones básicas de Accesibilidad Universal, **no será necesaria la cumplimentación** de este apartado:

ÁMBITO DE APLICACIÓN

☐ No se evaluará el edificio en el PDF Final del Informe de Evaluación del Edificio la parte de accesibilidad, por estar el edificio excluido del Ámbito de Aplicación de dicho programa.

Indicativo de respuesta aplicable de la no inclusión

En caso contrario, el técnico competente debe realizar un análisis de las condiciones de accesibilidad en el edificio, indicando si dicho edificio satisface completamente o no las condiciones básicas de accesibilidad.

Para ello, tendrá que cumplimentar los siguientes apartados:

- ◆ Condiciones funcionales
- ◆ Elementos accesibles
- ◆ Información y señalización
- ◆ Valoración final
- ◆ Ajustes razonables

Las características de los tres primeros apartados, permiten la cumplimentación de datos de manera dinámica: el apartado de Accesibilidad es un formulario en el que el usuario irá indicando mediante un "sí" o un "no" la respuesta a preguntas concretas que se formulan. De esta forma, en función de la información aportada, se solicitará la cumplimentación de datos adicionales o no:

32



MANUAL DE USUARIO
INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

CONDICIONES FUNCIONALES

En esta primera pantalla, el usuario podrá indicar si el **técnico competente** que realiza el apartado de Accesibilidad, es el mismo o no que el indicado en el apartado de "Datos generales del edificio":

En caso negativo, se deberá indicar de manera obligatoria, el **nombre del técnico competente, su DNI y su titulación académica**.

Al generar el informe, aparecerá para la firma los datos del nuevo técnico por lo que deberá recabarse la misma previa a la entrega del documento al propietario.

Además el usuario detallará las condiciones funcionales del edificio en función de los siguientes criterios:

- ◆ Accesibilidad del edificio desde el exterior
- ◆ Accesibilidad entre las plantas del edificio
- ◆ Accesibilidad en las plantas del edificio

Cada uno de estos sub-apartados, viene acompañado de un campo de "Observaciones", donde el usuario podrá indicar otros aspectos de las deficiencias detectadas y de las viviendas afectadas, para un completo análisis del cumplimiento de las condiciones funcionales de accesibilidad del edificio.

34

7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.



MANUAL DE USUARIO INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

ELEMENTOS ACCESIBLES

En la segunda pantalla, se aportará información acerca de la dotación de elementos accesibles del edificio según el CTE DB SUA-9. Para ello, en función del uso característico del edificio, se deberá analizar unos elementos u otros:

Para Uso Residencial Vivienda:

- Plazas de aparcamiento accesibles
- Piscinas
- Servicios higiénicos
- Mecanismos accesibles

Para Uso Residencial Público u Otros usos:

- Alojamientos accesibles
- Plazas de aparcamiento accesibles
- Plazas reservadas
- Piscinas
- Servicios higiénicos
- Mobiliario fijo
- Mecanismos accesibles

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

En el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con vehículos accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estos:

El espacio dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible o usuario de silla de ruedas legítimamente exigible.

(Observaciones)

PISCINAS

En el edificio con elementos accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estos vehículos legítimamente exigibles, indicar:

La piscina dispone de alguna entrada de acceso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil.

(Observaciones)

35

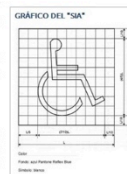


MANUAL DE USUARIO INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN

El usuario analizará mediante este cuestionario, la **dotación y caracterización de la información y señalización de los elementos accesibles** en cualquier zona del edificio.

Se indicará si los diferentes elementos accesibles están señalizados debidamente mediante el "SIA", cuyas características y dimensiones se establecen en la Norma UNE 41501:2002:



Además, en este apartado también se hará referencia a la existencia o no de indicación mediante pictogramas normalizados para zonas dotadas de bucle magnético, botonadura con indicación en braille y árabe en ascensores accesibles, etc.

VALORACIÓN FINAL

Una vez analizadas las exigencias y el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad del edificio inspeccionado, el usuario debe dictaminar si el edificio **satisface o no completamente dichas condiciones básicas de accesibilidad**.

En caso afirmativo, en el que el edificio "SI" satisfaga completamente las condiciones básicas de Accesibilidad, no será necesaria la aportación de más información.

En caso negativo, se deberá seleccionar en pantalla las exigencias bajo las que se han presentado deficiencias en el edificio:

VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

El edificio cumple/comparte al menos valores que:

EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

El edificio presenta deficiencias respecto a las siguientes exigencias:

Uso Residencial Vivienda

- 1. CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD DEL EDIFICIO
- 2. ACCESIBILIDAD DEL EDIFICIO
- 3. ACCESIBILIDAD DEL EDIFICIO
- 4. SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
- 5. EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- 6. EN PISCINAS
- 7. EN SERVICIOS HIGIÉNICOS
- 8. EN MECANISMOS ACCESIBLES
- 9. SEÑALIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES
- 10. EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

36



MANUAL DE USUARIO INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

AJUSTES RAZONABLES

Cuando no satisfaga las condiciones básicas, se realizará un análisis de los ajustes razonables a realizar para poder cumplirlos.

A TENER EN CUENTA:

- De acuerdo con el apartado c del artículo 7 de la Ley 51/2003 de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se entiende por **ajustes razonables**:
"las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda".

Según la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en relación con la evaluación de la accesibilidad en el IEE se definen del siguiente modo:

"Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes."

37



7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

<p>ANEXOS IEE. ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS. AYUNTAMIENTO DE MOTRIL.</p>
<p>ELEMENTOS CATALOGADOS.</p>
<p>RECOMENDACIONES PARA RESPUESTA AL SISMO</p>

ESTADO GENERAL DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS EN EL CATALOGO

MÉTODOS DE INSPECCIÓN:
Visual
Otros métodos, estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener conocimiento suficiente de los elementos catalogados o para determinar sus deficiencias:

NIVEL DE CATALOGACION:

PGOU DE MOTRIL:	Grado 0	Grado 1	Grado 2	Grado 3
	Conservación Fachadas	Conservación para Rehabilitación	Conservación formal y estructural	Conservación Integral
PLAN ESPECIAL PROTECCIÓN CASCO HISTÓRICO DE MOTRIL (P.E.P.C.H.):	Grado E			

RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:
No se han detectado deficiencias que afecten a la estabilidad y solidez estructural, seguridad, estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo.
Se han detectado las siguientes deficiencias en el estado general de los elementos catalogados descritos en la ficha de catálogo del edificio, que afectan a su conservación:

DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS Y DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:



En este apartado se recogen una serie de recomendaciones constructivas y de diseño definidas por la Norma Sismorresistente NCSE-02 que, si bien no son de obligado cumplimiento para edificaciones con más de 50 años, se toman como estándares que mejorarían la respuesta a un terremoto. En el siguiente cuadro marcar las que podrían tenerse en cuenta en futuras intervenciones:

DISEÑO, CIMENTACION Y ESTRUCTURA

Observaciones por capítulos	Recomendaciones
1.DISEÑO	
Existen plantas de diferente esbeltez o diáfanas (normalmente planta baja) con el resto de las plantas muy compartimentadas (efecto plantas blandas).	Estudiar la posibilidad de una distribución uniforme y simétrica de rigideces en planta y los refuerzos que fueran necesarios.
Se comprueba la existencia de vigas o soportes que descansan sobre otras vigas de elementos resistentes principales de la estructura.	Estudiar las sollicitaciones de cortante de las vigas que acometen al nudo, para efectuar las correcciones posibles.
Se comprueba escasa separación de la edificación con las colindantes y con distintas altura de plantas (efecto aplauso).	Estudiar la posibilidad de mitigar el choque del edificio más alto con el más bajo a la altura de la planta donde coinciden, para el caso de un sismo.
2.CIMENTACIÓN	
Se concluye que es probable que el terreno licue en el terremoto de cálculo.	Estudiar la posibilidad de que se adopten medidas de mejora del terreno para prevenir la licuación.
Se detectan elementos de cimentación que transmiten al terreno cargas verticales significativas, no enlazados con los elementos contiguos en dos direcciones.	Debe estudiarse por técnico cualificado la posibilidad de crear dispositivos de atado situados a nivel de las zapatas, capaces de resistir un esfuerzo axial, tanto de tracción como de compresión, igual a la carga sísmica horizontal transmitida en cada apoyo.
3.ESTRUCTURAS DE MUROS DE FÁBRICA	
Se comprueba la existencia de muros exteriores de una hoja de ladrillo con espesor < 24 cm., de dos hojas con espesor < 14 cm. por hoja y/o muros interiores de espesor < 14 cm.	Estudiar la posibilidad de completar los espesores.
Se comprueba la existencia en los muros de fábrica sin refuerzos verticales y horizontales a distancias < 5 m. y/o que la diagonal de un paño entre refuerzos es > 40 veces el espesor del muro.	Estudiar la posibilidad de completar los refuerzos.
Se observa que los huecos de paso, puertas y ventanas en los muros resistentes están distribuidos de forma irregular por planta.	Estudiar la posibilidad de distribuirlos en planta del modo regular, superponiéndose los correspondientes a las distintas plantas.
Se comprueba que la distancia entre los huecos es inferior de 60 cm, y la existente entre un hueco y una esquina inferior a 80 cm.	Estudiar la posibilidad el adaptarse a estas medidas.
Se observan forjados de viguetas apoyadas, de madera o metálicas, insuficientemente atadas en todo su perímetro a encadenados horizontales.	Estudiar la posibilidad de solidarizar la entrega y conexión de las viguetas con el muro.
4.ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO	
Se observa la existencia de pilares cortos (semisótanos) y enanos, conectados a media altura con fabricas rígidas o muros de hormigón (efecto pilar corto).	Comprobar que las piezas cortas soporten el cortante al que se sometan en caso de sismo, en el encuentro del pilar con el muro a media altura y en las cabezas.
5.ESTRUCTURAS DE ACERO	
Se prevé que las uniones entre barras metálicas de la estructura como tornillos, pasadores, cordones de soldadura, etc., pueden estar menoscabadas por el paso del tiempo.	Estudiar las dimensiones y calidades de los medios de unión, de los cortes, rebajes, groeras en secciones extremas de barras y la posible necesidad de medios auxiliares (chapas de derrame, respaldos, arandelas deformables, etc.).

7.- Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

ACTA RESUMEN DE ACTUACIONES
- USO RESIDENCIAL VIVIENDA.
- USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS.
TECNICO COMPETENTE PARA SUSCRIBIR EL IEE.

	ACTA RESUMEN DE LAS ACTUACIONES	
--	--	--



DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y SUELO
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

IDENTIFICACIÓN DETALLADA DEL EDIFICIO			
Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:	
C.P.:	Distrito Municipal:	Ref. Catastral ⁽¹⁾ :	
Uso dominante:		Catalogación:	Si No
Año construcción/Antigüedad:	Fecha de Reforma General:		
Planeamiento	Tipo de Acta:		
PGOU de Motril	Individual (edificio único por parcela):		
Plan Especial Protección Casco Histórico	Conjunta (varios edificios en la parcela):		
	Agregada (un edificio en varias parcelas):		
	Engalaberno (ref. catastral otra parcela):		

DATOS GENERALES DE LAS VIVIENDAS			
Viviendas ocupadas		Régimen de Propiedad	
Viviendas desocupadas		Nº de viviendas en propiedad	
Nº Total Viviendas		Nº de viviendas en alquiler	
Locales ocupados		Régimen Jurídico	
Locales desocupados		Propiedad Privada Individual	
Nº Total Locales		Comunidad de Propietarios	
Uso no residencial (oficinas, etc.) ocupados		Propiedad Admón. Pública	
Uso no residencial (oficinas, etc.) desocupados		Sociedad o Comunidad de Bienes	
Nº Total de uso no residencial		Asociación Religiosa o Cultural	

Habitabilidad	Cumple	No cump.
Higiene y salud: se alcanzan condiciones aceptables de salubridad, ventilación y estanqueidad en el interior del edificio, garantizando una adecuada gestión de residuos.		
Funcionalidad: la disposición y dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones facilitan la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.		
Utilización: el uso normal del edificio no supone riesgo de accidente para las personas y los elementos constructivos o de las instalaciones permiten un uso satisfactorio del mismo.		

⁽¹⁾ Identificar las viviendas que cumplen y las que no cumplen y especificar correcciones necesarias en el apartado correspondiente

DICTAMEN TÉCNICO SOBRE ESTADO DE CONSERVACION	
Una vez inspeccionado el edificio arriba consignado con fecha, el técnico firmante DICTAMINA que conjunto de las condiciones del estado de conservación es:	
FAVORABLE: por cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 5 y 6 de Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios de Motril, referentes a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, de habitabilidad o de uso efectivo.	
NO FAVORABLE: por no cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 5 y 6 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios de Motril, debiéndose acometer:	OBRAS DE CONSERVACIÓN/REHABILITACIÓN: se precisa que en el plazo de seis meses se solicite por propietarios la correspondiente licencia para acometer trabajos indicados ⁽³⁾
	MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD, en todo o parte edificio, por existir peligro para la seguridad o salubridad ⁽³⁾
	⁽³⁾ Para la realización de cualquier tipo de intervención obras se requerirá la autorización municipal expresa.

LOCALIZACIÓN DE LAS PRINCIPALES DEFICIENCIAS ⁽²⁾
CIMENTACION
ESTRUCTURA
FACHADAS Y CERRAMIENTOS
CUBIERTAS Y TERRAZAS
INSTALACIONES BÁSICAS
ELEMENTOS CATALOGADOS

⁽²⁾ Se marcará en cada uno de los apartados donde se hayan detectado deficiencias a corregir.

LA CAPACITACIÓN PARA SUSCRIBIR EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE) REGULADO POR LA LEY 8/2013, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

Se han recibido en esta Subdirección General varias consultas relacionadas con el tema referenciado. Con el objeto de contribuir a aclarar dicho aspecto, se elabora la presente **NOTA INFORMATIVA**, que analizará, tanto la regulación vigente, como la interpretación que, desde esta Subdirección General, se realiza de la misma.

1.- Regulación legal de la capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) y regulación específica de la capacitación para suscribir la Certificación de la Eficiencia Energética del Edificio.

El artículo 6 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (LRRR), que lleva por título “Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios”, dispone lo siguiente:

“1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final decimotercera.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 4.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.”

R. CASACION núm.: 7722/2021

Ponente: Excmo. Sr.

Letrado de la Administración de Justicia:

TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Contencioso-Administrativo
Sección Tercera
Sentencia núm. 364/2023

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D.

D.

D.

D.¹

D.

En Madrid, a 21 de marzo de 2023.

Esta Sala ha visto por los magistrados indicados al margen, en su Sección Tercera, el recurso de casación número 7722/2021, interpuesto por el Letrado del Excmo. Ayuntamiento de Granada, en la representación que ostenta, por la procuradora de los tribunales doña

, en nombre y representación del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada, con la asistencia del letrado don

y por la procuradora de los tribunales doña

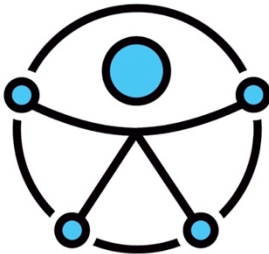
en nombre y representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, bajo la dirección letrada de don contra la sentencia de 11 de junio de 2021, dictada por la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso contencioso-administrativo número 2/2019, por la que se estimó el recurso

residencial) a los arquitectos y arquitectos técnicos, excluyendo a los ingenieros técnicos.

Y ello por cuanto estas inspecciones periódicas (también denominadas inspecciones técnicas de edificios o informes de evaluación) tal y como dispone también el art. 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, están destinadas a consignar las desperfectos y deficiencias apreciadas así como sus causas y medidas recomendadas para «para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación» así como «El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores».

Como señalábamos en dichas sentencias, la construcción y la conservación o mantenimiento no son actividades completamente separadas, sino que para poder conocer el estado de conservación de un edificio y las medidas correctoras que necesita es preciso estar cualificado para proyectar y construir ese tipo de edificio o inmueble. No cabe duda que la conservación y utilización de los edificios tiene que ver con la seguridad de los edificios, el urbanismo y la seguridad de las personas por cuanto su utilización, su uso normal no suponga un riesgo de accidente para las personas o transeúntes (artículo 3.1.b LOE).

De modo que cuando se trata de edificaciones destinadas a uso residencial, como es el caso que nos ocupa, y al estar reservada la elaboración de proyectos, la dirección de la obra y la dirección de la ejecución de la obra de los inmuebles de uso residencial a los arquitectos y arquitectos técnicos, excluyendo a los ingenieros técnicos (arts. 3, 10.2 a), 12.3 a) y 13.2 a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación) las inspecciones técnicas de estas edificaciones también debe corresponder a dichos profesionales.



8. Casos prácticos

Informe de Evaluación del Edificio

¿QUÉ ESTABLECE LA ORDENANZA DEL DEBER DE CONSERVAR SOBRE EL CONTENIDO DEL IEE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD?

Indicadores de Accesibilidad
Universal en el IEE.
Motril, 3 de abril de 2024.

Artículo 6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato.

4. Para las **condiciones mínimas sobre la accesibilidad universal se tendrá en cuenta la regulación vigente mediante el CTE DB SUA y el Decreto 293/09**, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, **comprendiendo las intervenciones de adaptación susceptibles de ser consideradas como ajustes razonables.**

Se considerarán ajustes razonables las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y las características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. **Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.**

Artículo 22. Contenido del informe de Evaluación.

1. Los Informes de Evaluación que se emitan a results de las inspecciones deberán contener toda la información relativa a las siguientes condiciones básicas del edificio:

b) **Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal** y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de las edificaciones, de acuerdo con la normativa vigente, **estableciendo si en el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.**

ACCESIBILIDAD.



Detalle de acceso desde el vial exterior.



Detalle 1 del Vestíbulo Zonas Comunes en P. Baja.

Imágenes del
estado inicial del
inmueble: puerta y
portero automático
que incumplen
normativa



Detalle de rampa y escalones de acceso inmuebles situados en lateral izquierdo.



Detalle de rampa y escalones de acceso inmuebles situados en lateral derecho.

Imágenes del estado inicial del inmueble.
Portal: rampas, barandilla, mecanismos, que no cumplen normativa;

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD	
El técnico competente abajo firmante valora que:	
<input type="checkbox"/> EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.	
X EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:	
USO RESIDENCIAL VIVIENDA:	USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:
1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR X ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO X ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO	1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO
2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PISCINAS <input type="checkbox"/> EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES X EN MECANISMOS ACCESIBLES	2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS RESERVADAS <input type="checkbox"/> EN PISCINAS <input type="checkbox"/> EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN MOBILIARIO FIJO <input type="checkbox"/> EN MECANISMOS ACCESIBLES
3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES X EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO	3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

Primer IEE donde se contempla que el edificio no es susceptible de realizar ajustes razonables. Hay 6 personas con discapacidad o mayores de 70 años empadronadas.

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD
En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:
II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación. II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es: 6 II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible: El edificio no dispone de itinerario accesible de acuerdo a la normativa vigente, no siendo por tanto accesible ninguna vivienda.
Observaciones: Se trata de un inmueble con una antigüedad estimada superior a 60 años, que presenta las deficiencias ya señaladas en los apartados anteriores de accesibilidad respecto a la normativa vigente.
II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble Observaciones: Se trata de un inmueble con una antigüedad estimada superior a 60 años, que presenta las deficiencias ya señaladas en los apartados anteriores de accesibilidad respecto a la normativa vigente. -Destacar que para proceder a la instalación de ascensores adaptados de acuerdo a la normativa vigente que sustituyeran a los existentes, sería necesario aumentar los huecos actuales, para ello sería necesario que los propietarios cedan espacios privativos, ya que las características y espacios limitados existentes hacen imposible su instalación en su estado actual. Para ello no solo sería necesario un desembolso económico que superaría en gran medida lo que se considera un ajuste razonable en materia de accesibilidad, sino que también sería necesario acuerdos previos complejos entre particulares para la mencionada cesión de espacios privativos, no entendiéndose viable actualmente dicha posibilidad.

-En cuanto a la mejora de la accesibilidad con respecto al vial exterior, sería necesario proceder a la eliminación del peldaño y rampa existente, y la ejecución de una nueva rampa adaptada a la normativa vigente, que no cogen en los espacios actuales. De acuerdo a la limitación existente para adaptar los recorridos habría que aumentar espacios y actuar sobre espacios privativos que al igual que en el apartado anterior no entendiéndose viable actualmente dicha posibilidad.

II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):

Medida 1. Descripción:	Medida 1. Coste estimado: 0 € Ayuda oficial estimada: 0 €
Medida 2. Descripción:	Medida 2. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 3. Descripción:	Medida 3. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida n. Descripción:	Medida n. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €

II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no a la carga económica de las medidas de adecuación. (considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):

II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de: **19.987,44€**

II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda: **Se desconoce.**

II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿Existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples (IPREM)?: **Se desconoce.**

Observaciones:

II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que:

☒ **EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES** en materia de accesibilidad.

☐ **EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES** en materia de accesibilidad,
☐ Total ó ☐ Parcialmente.

II.8.6. Ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en materia de accesibilidad:

Descripción:	Coste estimado:
	0 Euros.

Primer IEE donde se contempla que el edificio no es susceptible de realizar ajustes razonables. No se plantean medidas ni costes de las mismas.



- En planta baja dispone de un desnivel para llegar a los ascensores salvado por un peldaño existente y una rampa con una pendiente superior a lo establecido por la normativa vigente.
- Los ascensores existentes situados en el hueco de escaleras tampoco se adaptan a las medidas mínimas establecidas por la normativa vigente.

Como posibles medidas de mejora se indica que proceder a la instalación de ascensores adaptados de acuerdo a la normativa vigente que sustituyeran a los existentes, habría que aumentar los huecos actuales, siendo necesario que los propietarios cediesen espacios privativos, lo cual implicaría un desembolso económico que superaría en gran medida lo que se considera un ajuste razonable en materia de accesibilidad, así como llegar a acuerdos previos complejos entre particulares para la mencionada cesión de espacios privativos.

El coste anual de mantenimiento del edificio asciende a 19.987,44 € y se concluye indicando que el edificio no es susceptible de realizar ajustes razonables.

Como medidas de mejora energética a modo de RECOMENDACIÓN se proponen:

- Mejora de la envolvente: adición de aislamiento en cubierta, en fachada por el exterior y sustitución de ventanas.
- Mejora de la envolvente e instalaciones: adición de aislamiento en cubierta, en fachada por el exterior y sustitución de ventanas, incorporación de bomba de calor de alta eficiencia energética para calefacción.



Se ha realizado visita de inspección al inmueble con fecha 27 de noviembre de 2023, a fin de comprobar que el estado de conservación indicado en el Informe de evaluación presentado se corresponde con el estado real de la edificación, resultando coherente el dictamen realizado salvo en lo relativo a la accesibilidad, ya que se aprecian los siguientes extremos:

- No se indica si existe la posibilidad de sustituir la rampa existente que no cumple las dimensiones máximas establecidas por una plataforma elevadora vertical o inclinada.
- Los mecanismos no están adaptados y no se indica acerca de ellos en el Informe de Evaluación presentado.

En todo caso, en materia de accesibilidad es necesario recordar que:

- Los ajustes que se consideren razonables son de obligado cumplimiento para los edificios anteriores al año 2010 desde el 4 de diciembre de 2017 según lo dispuesto en la Disposición Adicional 3ª del

Informe del técnico
municipal en sentido
desfavorable por no
contemplar medidas
de accesibilidad según
ajustes razonables

Real Decreto Ley 1/2013 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, entendiéndose por ajustes razonables aquellos que no sobrepasen el presupuesto anual de mantenimiento del inmueble, equivalente a las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho según lo dispuesto en el artículo 6.4 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Deber de Conservación de Edificios.

- Hay obligación de abordar las posibles actuaciones razonables, por ello, en caso de haberlas, se debe invertir el dictamen técnico del Acta del Informe de Evaluación que debe considerarse desfavorable por este concepto según lo dispuesto en el artículo 25.1.b) de la referida Ordenanza Municipal.

Por otra parte, con fecha 12 de enero de 2024 se ha recibido Informe de la Policía Local en el que se describe la intervención realizada el 3 de enero por la caída de cascotes a la vía pública procedentes de una ventana de la vivienda ubicada en el nº izqda. del Camino de Ronda 133.

Se ha vuelto a girar visita de inspección pudiéndose comprobar que ciertamente se ha desprendido el revestimiento de piedra de la cara inferior del dintel de la ventana del piso referido, apreciándose grietas en el resto del dintel que aún permanece, así como en dinteles de otros huecos de la fachada.



- Se ha de proponer como medida de mejora, tras realizar un estudio del portal y si es viable técnicamente, la posible instalación de plataforma elevadora, inclinada o vertical para salvar la altura existente entre el desembarco del ascensor y la cota de acceso desde la vía pública, o cualquier otra solución que haga accesible dicho espacio, así como indicar su coste de ejecución a los efectos de comprobar su condición de ajuste razonable.
- Se ha de contemplar el estado de los mecanismos, así como proponer como medida de mejora su posible adaptación y el coste de dicha ejecución, para comprobar su condición de ajuste razonable.
- En el estado de conservación de la fachada ha de recogerse la existencia de grietas y desprendimientos de los dinteles de las ventanas evaluando su origen, así como las actuaciones necesarias para subsanación en el Acta Resumen de Actuaciones, por lo que el Informe debe emitirse en sentido desfavorable por ello.

En caso de que existan ajustes razonables el Informe de Evaluación también deberá emitirse en sentido desfavorable por este concepto.

Por tanto, se propone que se requiera al citado Técnico y a la Propiedad para que en el plazo de 15 días proceda a la subsanación del Informe de Evaluación del Edificio indicando lo que sigue:

Informe del técnico municipal en sentido desfavorable por no contemplar medidas de accesibilidad según ajustes razonables



X Uso Residencial Vivienda:

(A rellenar solo cuando se trate de vivienda colectiva. No incluir, en ese caso, las páginas 22 a 25)

II.1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

Para edificios, indicar:

- 1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- Con la vía pública ☐ No ☒ Sí
 - Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.) ☐ No ☐ Sí
 - (1)

Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:

- 1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda
- Con la vía pública ☐ No ☐ Sí
 - Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.) ☐ No ☐ Sí

OBSERVACIONES (Indicar las deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

Se trata de un inmueble de 24 viviendas (4 viviendas por planta tipo). Dicho inmueble procedió a la mejora de accesibilidad con la instalación de dos ascensores, y dispone de dos rampas que no se adaptan a la normativa vigente en cuanto a dimensiones y pendiente excesiva para salvar el desnivel del vestíbulo general a la zona de acceso a ascensores y cajas de escaleras.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

- 1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria.

- ☐ No ☒ Sí; en su caso, indique:
- ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
 - ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
 - ☒ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina: 120x65
 - ☐ No dispone de rampa ni ascensor:
En este caso el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: ☐ No ☐ Sí

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

- ☐ No ☒ Sí; en su caso, indique:
- ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
 - ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
 - ☒ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina: 120x65
 - ☐ No dispone de rampa ni ascensor:
En este caso el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: ☐ No ☐ Sí

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

Se trata de un inmueble residencial compuesto por 24 viviendas, 4 viviendas por planta de la Planta Primera a la Sexta y dos viviendas en planta baja con acceso desde zonas comunes,

Como se ha descrito en apartados anteriores el inmueble tiene carencias de acuerdo a la normativa vigente.

-En planta baja dispone de un desnivel para llegar a los ascensores salvado por un peldaño existente y una rampa con una pendiente superior a lo establecido por la normativa vigente.

-Los ascensores existentes situados en el hueco de escaleras tampoco se adapta a las medidas mínimas establecidas por la normativa vigente.

Segundo IEE donde se contemplan las medidas de accesibilidad a realizar según ajustes razonables



II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD	
El técnico competente abajo firmante valora que:	
<input type="checkbox"/> EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.	
X EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:	
USO RESIDENCIAL VIVIENDA:	USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:
1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR X ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO X ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO	1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO
2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PISCINAS <input type="checkbox"/> EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES X EN MECANISMOS ACCESIBLES	2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS RESERVADAS <input type="checkbox"/> EN PISCINAS <input type="checkbox"/> EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN MOBILIARIO FIJO <input type="checkbox"/> EN MECANISMOS ACCESIBLES
3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES X EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO	3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

Segundo IEE donde se contemplan las medidas de accesibilidad a realizar según ajustes razonables

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD
En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:
II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.
II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es: 6
II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible: El edificio no dispone de itinerario accesible de acuerdo a la normativa vigente, no siendo por tanto accesible ninguna vivienda.
Observaciones: Se trata de un inmueble con una antigüedad estimada superior a 60 años, que presenta las deficiencias ya señaladas en los apartados anteriores de accesibilidad respecto a la normativa vigente.
II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.
Observaciones: Se trata de un inmueble con una antigüedad estimada superior a 60 años, que presenta las deficiencias ya señaladas en los apartados anteriores de accesibilidad respecto a la normativa vigente.
-Destacar que para proceder a la instalación de ascensores adaptados de acuerdo a la normativa vigente que sustituyeran a los existentes, sería necesario aumentar los huecos actuales, para ello sería necesario que los propietarios cedan espacios privativos, ya que las características y espacios limitados existentes hacen imposible su instalación en su estado actual.
Para ello no solo sería necesario un desembolso económico que superaría en gran medida lo que se considera un ajuste razonable en materia de accesibilidad, sino que también sería necesario acuerdos previos complejos entre particulares para la mencionada cesión de espacios privativos, no entendiéndose viable actualmente dicha posibilidad.

-En cuanto a la mejora de la accesibilidad con respecto al vial exterior, sería necesario proceder a la eliminación del peldaño y rampa existente, y la ejecución de una nueva rampa adaptada a la normativa vigente, que no coge en el espacio actual. De acuerdo a la limitación existente para adaptar los recorridos habría que aumentar espacios y actuar sobre espacios privativos que al igual que en el apartado anterior no entendiéndose viable actualmente dicha posibilidad.

Otra posibilidad sería proceder a la instalación de dos plataformas salva escaleras modificando las zonas comunes y salvando por tanto el peldaño existente, mejorando la accesibilidad del edificio.

II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):

Medida 1. Descripción: Modificación de la altura del portero de acceso al edificio situándolo de acuerdo a la normativa vigente en una altura entre 80 y 120 cm como mecanismo accesible.

Medida 1. Coste estimado: 950 €
Ayuda oficial estimada: 0 €

Medida 2. Descripción: Modificación del hall o vestíbulo existente de zonas comunes, con la eliminación de las dos rampas actuales que no se adaptan a la normativa vigente y la colocación de dos plataformas salva escaleras para salvar el peldaño existente para mejorar la accesibilidad desde el vial exterior a los ascensores. Destacar que el inmueble dispone de sótano lo que anula la posibilidad de modificar las cotas de forjado existentes.

Medida 2. Coste estimado: 26.000 €
Ayuda oficial estimada: 0 €

Medida 3. Descripción:

Medida n. Descripción:

II.8.6. Ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en materia de accesibilidad:

Descripción: Modificación de la altura del portero de acceso al edificio situándolo de acuerdo a la normativa vigente en una altura entre 80 y 120 cm como mecanismo accesible. Coste estimado: 950 Euros.

II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no a la carga económica de las medidas de adecuación.

(considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):

II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de: 19.987,44€

II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda: Se desconoce.

II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿Existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples (IPREM)? Se desconoce.

Observaciones:

II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

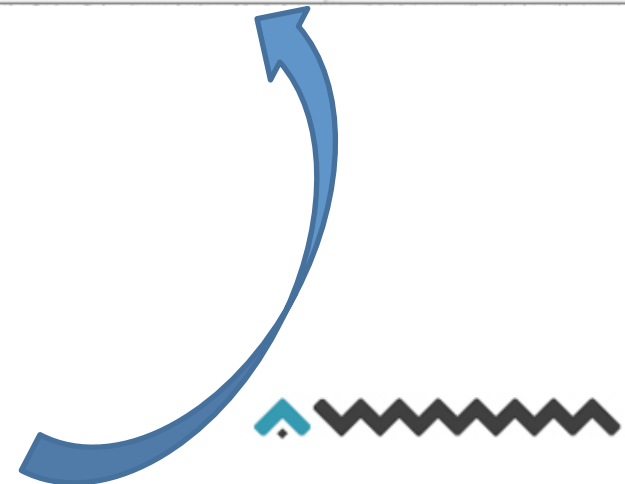
El técnico competente abajo firmante considera que:

☐ EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES en materia de accesibilidad.

☒ EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES en materia de accesibilidad,

☐ Total ó ☒ Parcialmente.

Segundo IEE donde se contemplan las medidas de accesibilidad a realizar según ajustes razonables



RESUMEN

1. Se trata de un edificio de 6 plantas y 24 viviendas. Tiene dos núcleos de escaleras, con rampas que incumplen normativa y 2 ascensores no accesibles. El ingreso total de las doce mensualidades ordinarias es de unos 20.000 €. En el inmueble están empadronadas 6 personas con discapacidad o mayores de 70 años
2. Se presenta un primer IEE donde no se contemplan ningunas medidas para mejorar la accesibilidad según ajustes razonables. La justificación de la inviabilidad de acometer alguna intervención se limita a la falta de espacio para la instalación de ascensor o ejecución de rampas ajustadas a normativa
3. Se emite informe por el técnico municipal en sentido desfavorable, dado que no se plantea ninguna medida sobre accesibilidad, ni se justifica razonadamente
4. Se presenta un segundo IEE en que se señala:
 - No se pueden modificar los ascensores porque habría que ocupar espacios privativos
 - No se modifican las rampas por falta de espacio para su desarrollo
 - Instalar dos plataformas elevadoras supone un presupuesto de 26.000 €
 - **La intervención a realizar dentro de los ajustes razonables es la modificación de la altura del portero automático y de los mecanismos**

¿?!





Estado inicial del acceso al inmueble: dos peldaños, portero automático y puerta que incumplen normativa.

X Uso Residencial Vivienda:

(A rellenar solo cuando se trate de vivienda colectiva. No incluir, en ese caso, las páginas 22 a 25)

II.1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)		
ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR		
Para edificios, indicar:		
1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo	X No	Si
- Con la vía pública		<input type="checkbox"/> Si
- Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.)	<input type="checkbox"/> No	
- (1)	no existen	
Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:		
1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Con la vía pública	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
- Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.)	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
OBSERVACIONES (Indicar las deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):		
ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS		
1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria.		
No	X Si; en su caso, indique: X Dispone de Ascensor.	
	Dispone de Rampa.	
	<input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9	
	Especificar dimensiones de la cabina:	
	No dispone de rampa ni ascensor:	
	En este caso el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:	
	No	X Si
1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible		
No	X Si; en su caso, indique: X Dispone de Ascensor	
	X No Dispone de Rampa	
	<input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9	
	Especificar dimensiones de la cabina:	
	No dispone de rampa ni ascensor:	
	En este caso el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:	
	No	X Si
OBSERVACIONES (Indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):		
TODAS		
Aunque el edificio dispone de ascensor, existen varias deficiencias en materia de accesibilidad en el portal de entrada :		
<ul style="list-style-type: none"> - Existen dos peldaños entre la cota de la acera y la de cota del portal de entrada al edificio (cota en la que se sitúa el arranque del ascensor) - El mecanismo (botonera) del portero automático que existe previo a la puerta de entrada al portal, se encuentra a una altura no accesible. - Los mecanismos de iluminación se encuentran a una altura no accesible. 		

IEE con propuesta de medidas para mejora de accesibilidad, sin superar los ajustes razonables.
Dispone de ascensor accesible

IEE con propuesta de medidas para mejora de accesibilidad, sin superar los ajustes razonables

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:

II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.

II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es:

II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:
TODAS

Observaciones:

Observaciones:

Las actuaciones a llevar a cabo para conseguir un itinerario accesible en el edificio, son las siguientes:

- La eliminación de los dos peldaños exteriores de entrada al portal, mediante la ejecución de un pequeño chaflán de unos 3 cm de desnivel entre la cota de la acera y la nueva cota de la meseta exterior.
- La ejecución en el interior del portal de una rampa, se plantea como opción más viable, ya que se cuenta con el desarrollo suficiente para ubicar una meseta detrás de la puerta de entrada al portal, previa a la rampa.
- La demolición de todos los elementos constructivos que se encuentran en el portal y que necesiten ser demolidos para bajar el nivel de éste entre las dos puertas existentes (interior y exterior del portal).
- La eliminación de las dos hojas de la puerta de madera interior, previa a la meseta existente del ascensor (se mantendría dicha cota).
- Las obras complementarias necesarias para llevar a cabo tales actuaciones.
- La dotación de dispositivos de iluminación automática en cada una de las plantas (zonas comunes).
- La bajada de nivel de la botonera (mecanismo de intercomunicación) a una altura accesible

II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.

Observaciones:

El técnico que suscribe, considera que no debe de existir ningún problema de carácter estructural que impida llevarse a cabo dichas actuaciones.

II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas): **COSTE TOTAL: 9.300 €**

II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no a la carga económica de las medidas de adecuación.
(considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):

II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de:

Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de: 12.000 €

II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda:

II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿Existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples (IPREM):

Observaciones:

II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que:

X EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

Siendo susceptible de llevar a cabo los ajustes razonables

X Totalmente ó Parcialmente.

Ya que el importe correspondiente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes, es superior al coste económico necesario para dotar al edificio de un itinerario accesible.

Justificación de que
las medidas
propuestas están
dentro de los ajustes
razonables



PORTAL DE ACCESO



VESTIBULO

Estado inicial del acceso al inmueble: escalón, puerta y portero automático que no cumplen. En el interior 4 peldaños para salvar desnivel hasta la escalera y buzones.



✓ Uso Residencial Vivienda:

(A rellenar solo cuando se trate de vivienda colectiva. No incluir, en ese caso, las páginas 22 a 25)

II.1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)	
ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR	
Para edificios, indicar:	
1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo	
- Con la vía pública	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.)	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:	
1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda	
- Con la vía pública	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.)	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES (Indicar las deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas): EXISTEN UN PELDAÑO A LA ENTRADA DEL PORTAL, OTROS PELDAÑO EN EL VESTÍBULO Y NO HAY ASCENSOR. AFECTA A TODAS LAS VIVIENDAS	
ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS	
1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria.	
<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique:	<input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor accesible entre ellas <input type="checkbox"/> Dispone de Rampa accesible entre ellas <input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9 Especificar dimensiones de la cabina: 95x95 <input checked="" type="checkbox"/> No dispone de rampa ni ascensor: En este caso el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:
	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible	
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique:	<input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor accesible entre ellas <input type="checkbox"/> Dispone de Rampa accesible entre ellas <input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9 Especificar dimensiones de la cabina: <input type="checkbox"/> No dispone de rampa ni ascensor: En este caso el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:
	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES (Indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas): NO HAY ASCENSOR. AFECTA A TODAS LAS VIVIENDAS.	
Para edificios o conjuntos de viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:	
1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran	
- La entrada accesible al edificio	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Con las zonas comunes exteriores (Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.)	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Las zonas comunitarias	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí

IEE sin propuesta de medidas para mejora de accesibilidad dentro del ajuste razonable

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD	
El técnico competente abajo firmante valora que:	
<input type="checkbox"/> EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.	
<input checked="" type="checkbox"/> EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:	
USO RESIDENCIAL VIVIENDA:	USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:
1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO <input checked="" type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR <input checked="" type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO <input checked="" type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO	1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO <input type="checkbox"/> ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO
2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PISCINAS <input type="checkbox"/> EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES <input checked="" type="checkbox"/> EN MECANISMOS ACCESIBLES	2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN PLAZAS RESERVADAS <input type="checkbox"/> EN PISCINAS <input type="checkbox"/> EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN MOBILIARIO FIJO <input type="checkbox"/> EN MECANISMOS ACCESIBLES
3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO	3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES <input type="checkbox"/> EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD	
En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:	
II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.	
II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es: 2	
II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible: TODAS (10)	
Observaciones:	
II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.	
Observaciones:	
II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):	
Medida 1. Descripción:	Medida 1. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 2. Descripción:	Medida 2. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 3. Descripción:	Medida n. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €

IEE sin propuesta de medidas para mejora de accesibilidad dentro del ajuste razonable y, por tanto, sin los costes estimados de las mismas

II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no a la carga económica de las medidas de adecuación.
(considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):

II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de: 3.288,00€

II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda: SI

II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿Existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples (IPREM)?: 3

Observaciones:

II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que:

☒ **EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES** en materia de accesibilidad.
Justificación (1) (2): **NO HAY ESPACIO FÍSICO PARA REALIZAR UNA RAMPA ACCESIBLE EN EL VESTÍBULO NI TAMPOCO INSTALAR UN ASCENSOR ACCESIBLE**

☐ **EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES** en materia de accesibilidad,
☐ Total ó ☒ Parcialmente.

II.8.6. Ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en material de accesibilidad (1) (2):

Descripción:	Coste estimado:

IEE sin propuesta de medidas para mejora de accesibilidad dentro del ajuste razonable. Hay 2 personas con discapacidad o mayores de 70 años en el inmueble. El ingreso total de las 12 mensualidades es de 3.288 €



INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

En relación con el expediente arriba reseñado sobre Informe de Evaluación del Edificio (I.E.E.) en el emplazamiento de la referencia y una vez revisada la documentación aportada y los antecedentes obrantes en el citado expediente, se emite el siguiente INFORME:

Se ha presentado por la propiedad el Informe de Evaluación del Edificio (I.E.E.) expedido por Técnico competente, con dictamen técnico, reflejado en el documento: Acta de resumen de las actuaciones, al que se incorpora la Certificación de la Eficiencia Energética del edificio donde se indica su Grado de Eficiencia.

En dicho documento se dictamina que, según el conjunto de condiciones exigidas en la "Ordenanza Municipal Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios" y las deficiencias observadas, el conjunto de las condiciones del estado de conservación es favorable, no siendo necesario ejecutar obras para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad para alcanzar las condiciones exigibles para el acceso y utilización por personas con discapacidad, según el uso al que está destinada la edificación.

Se ha realizado visita de inspección al inmueble con fecha 25/10/2023, a fin de comprobar el estado de conservación indicado en el Informe de evaluación. Presentado deficiencias en cuanto a la accesibilidad, siendo necesarias las siguientes **OBRAS DE CONSERVACIÓN:**

- Situar el portero automático entre 0,90 y 1,20 metros desde el nivel de acerado
- Colocación de los pulsadores, existentes en zonas comunes entre 0,90 y 1,20 metros desde el nivel de solería
- Fijar señalización en zonas comunes según los establecido en el Artículo 93 y 95 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y apartado 2 (Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad) del Código Técnico de la Edificación, sección SUA 9, Accesibilidad.

En consecuencia, se entiende que el informe **NO** debe ser **FAVORABLE** por no cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 4 y 6 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Granada, siendo necesario ejecutar dichas obras

La actuaciones serán dirigidas por Técnico competente, y se llevarán a cabo con sujeción a la legislación aplicable, a las normas de la buena práctica constructiva, y a las instrucciones del Director de la Ejecución de la Obra, en las debidas condiciones de seguridad y salud laboral y que garanticen la seguridad para personas y cosas durante su ejecución,

Informe del técnico municipal desfavorable y solicitando que se acometan obras de mejora de accesibilidad, dentro del ajuste razonable: portero automático y pulsadores a altura según normativa y señalización en zonas comunes



RESUMEN

1. Se trata de un edificio de 6 plantas y 10 viviendas. Tiene escalón, puerta, mecanismos y portero automático que no cumplen. En el interior 4 peldaños para salvar desnivel hasta la escalera y buzones. El ingreso total de las doce mensualidades ordinarias es de unos 3.300 €. En el inmueble están empadronadas 2 personas con discapacidad o mayores de 70 años
2. Se presenta el IEE donde no se contempla ninguna medida para mejorar la accesibilidad según ajustes razonables. La justificación de la inviabilidad de acometer alguna intervención se limita a la falta de espacio para la instalación de ascensor o ejecución de rampa ajustada a normativa
3. Se emite informe por el técnico municipal en sentido desfavorable, dado que no se plantea ninguna medida sobre accesibilidad, ni se justifica razonadamente. Se solicita que se instalen el portero y mecanismos a la altura regulada y se adecue la señalización
4. En las imágenes se aprecia que no hay pasamanos en la escalera del portal, lo cual facilitaría a determinadas personas su utilización. La forma y material de la puerta de acceso al inmueble hacen pensar que la misma resulta pesada para su apertura por personas mayores, lo cual se mejoraría sustituyendo la misma por otra que ofrezca menor resistencia o colocando un mecanismo de apertura automática.



Estado inicial del inmueble, con once plantas de altura y 20 viviendas, sin ascensor (según IEE) y con escalón en acceso al portal.

IEE. EJEMPLO 4

Indicadores de Accesibilidad
Universal en el IEE.
Móvil, 3 de abril de 2024.

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo:

Con la vía pública: No

Con las zonas comunes exteriores: No

Observaciones: El edificio no dispone de itinerario accesible desde la vía pública.

El edificio carece de ascensor accesible desde el portal de entrada al resto de plantas.

Son afectadas el 100% de las viviendas.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria: No

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

Dispone de Ascensor accesible entre ellas: No

Dispone de Rampa accesible entre ellas: No

Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9: No

No dispone de rampa ni ascensor: Si

En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: Si

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

1.6. Todas las plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas:

Entre sí: No

Con las viviendas situadas en las mismas plantas: Si

Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas: Si

II.2 DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES

No se ha aportado información al respecto.

II.3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS

No se ha aportado información al respecto.

II.7 VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

El técnico competente abajo firmante valora que:

EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE

Según el técnico, el inmueble dispone de espacio que permite la instalación de ascensor y rampa
¿hay ascensor?



IEE con propuesta de medidas para mejora de accesibilidad dentro del ajuste razonable. En el Informe no se detalla cuál es la cuantía total de las doce mensualidades de cuota de comunidad

II.8 AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.

II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible: 20

II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):

Descripción	Coste estimado	Ayuda oficial estimada
Adaptacion de los accesos desde la via publica mediante rampa accesible	2.480,27 €	

II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que:

EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES en materia de accesibilidad, parcialmente.

II.8.6. Ajustes razonables en materia de accesibilidad:

El técnico competente considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en materia de accesibilidad:

Descripción: Adaptacion de los accesos desde la via publica mediante rampa accesible

Coste estimado: 2.480,00€

Edificio de cinco plantas de altura y 22 viviendas, cuenta con un ascensor no accesible ajustado al hueco de la escalera; presenta un escalón en la entrada al portal

F. ARCHIVOS GRÁFICOS

PLANO DE SITUACIÓN Y FOTOGRAFÍAS



G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA

No se ha aportado información a respecto.

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal a mismo:

Con la vía pública: Sí

Con las zonas comunes exteriores: Sí

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible a mismo hasta alguna vivienda o zona

comunitaria: Sí

Dispone de Ascensor accesible entre ellas: No

Dispone de Rampa accesible entre ellas: No

Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9: Sí

Dimensiones de la cabina: 1,20x0,60

No dispone de rampa ni ascensor: No

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

Dispone de Ascensor accesible entre ellas: No

Dispone de Rampa accesible entre ellas: No

Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9: Sí

Dimensiones de la cabina: 1,20x0,60

No dispone de rampa ni ascensor: No

Se describe que el inmueble dispone de itinerario accesible en el acceso al portal y ascensor no accesible, aunque posteriormente se plantea que existe un escalón en la entrada

Observaciones: Es la dimensión máxima en la que se construye el ascensor para ubicarlo dentro del hueco de escaleras existente.

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

1.6. Todas las plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas:

Entre sí: Sí

Con las viviendas situadas en las mismas plantas: Sí

Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas: Sí

II.2 DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES

APARCAMIENTOS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS
egamente exigible: No

Según este punto, existe un peldaño en el acceso al portal desde la calle. El técnico considera que el inmueble es susceptible de realizar actuaciones de mejora en accesibilidad, dentro del ajuste razonable, pero manifiesta que no es necesario ejecutarlas en este momento. No se aclara el límite del ajuste razonable, ni se valora la medida a adoptar



II.8 AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.

II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible: 22

II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.

Observaciones: En el año 2000 se realizaron unas obras de instalación de un ascensor en el hueco de la escalera existente.

II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que:

EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES en materia de accesibilidad, parcialmente.

II.8.6. Ajustes razonables en materia de accesibilidad:

El técnico competente considera que el edificio es susceptible de realizar los siguientes ajustes razonables en materia de accesibilidad:

Descripción: Ahora mismo no hace falta, pero se podría mejorar el acceso desde la calle hasta el ascensor; realizando un chafan en el peaje de acceso a la puerta desde la calle y ya en el interior se puede realizar una rampa al 10% de 1,40 m de longitud para salvar el peaje existente dentro de la puerta.

Informe técnico municipal

Informe desfavorable del técnico municipal, instando a que se adopten las medidas descritas: eliminar escalón en acceso, solicitando licencia o presentando DR

El Técnico que suscribe informa **DESFAVORABLEMENTE** el expediente y, en consecuencia, propone:

1º) requerir a la Propiedad del Edificio sito en ***** y Referencia Catastral nº *****, Expediente ****, para que en el **plazo máximo de 6 meses SOLICITE** Licencia Municipal/DR para la ejecución de obras al objeto de realizar los **ajustes razonables** en materia de **accesibilidad** para ~~alcanzar las condiciones exigibles para el acceso y utilización por personas con discapacidad,~~ considerando las recomendaciones de obras que se incorporan en el Informe de Evaluación:

- *“mejorar la accesibilidad desde la calle hasta el ascensor, realizando un chaflán en el peldaño de acceso al portal desde la calle y ya en el interior realizar una rampa al 10% de 1,40 m de longitud para salvar el peldaño existente dentro del portal”.*

En todo caso, se deberá poner en conocimiento del Servicio de Urbanismo (Sección Conservación de Edificios e Instalaciones), el haber realizado la solicitud de licencia/DR, aportando, previo al comienzo de las obras y una vez concedida la misma, la siguiente documentación:

- COMUNICACIÓN O ACTA DE INICIO DE OBRAS.

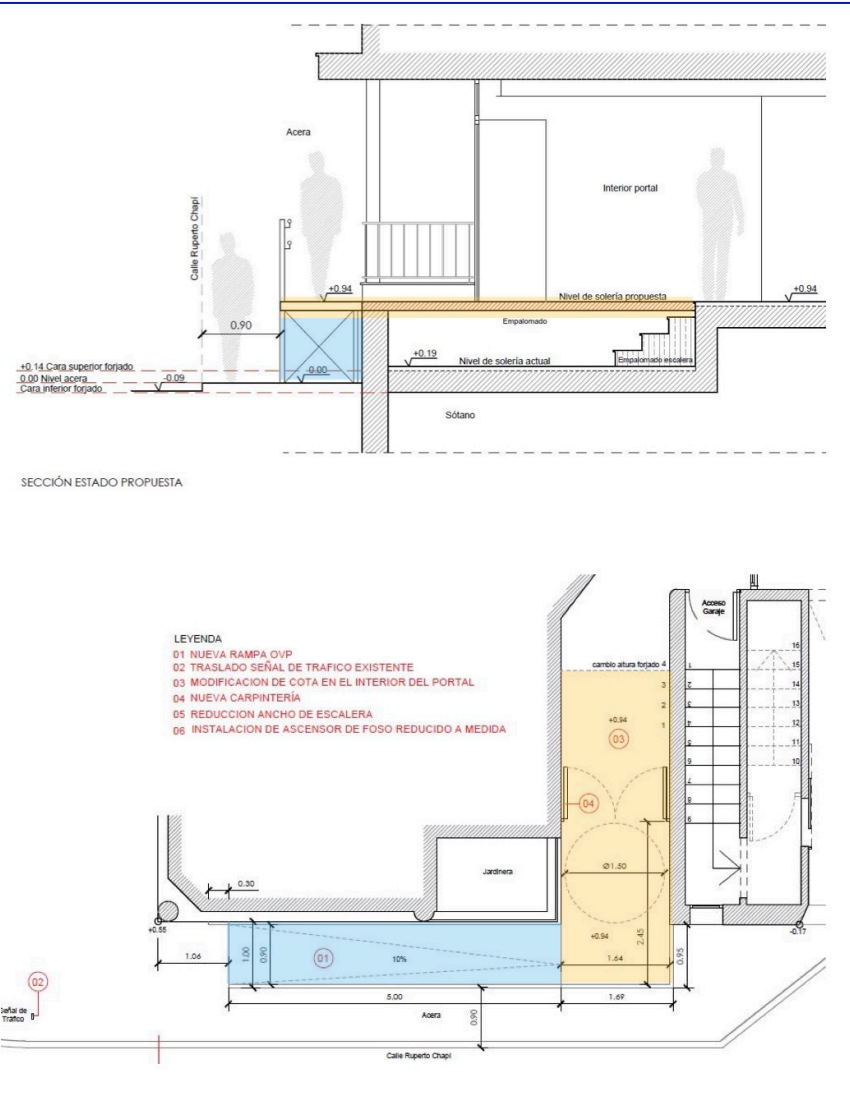
Una vez finalizadas las obras, se aportará:

- CERTIFICADO TÉCNICO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y ACTA FAVORABLE (según modelo de la I.E.E. del Anexo 3 de la Ordenanza Municipal).

Informe viabilidad urbanística

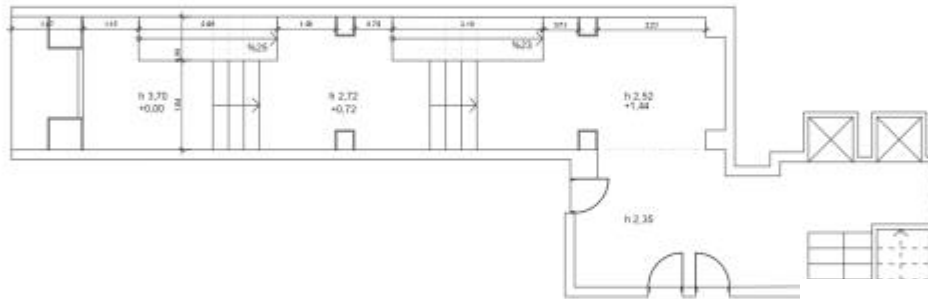
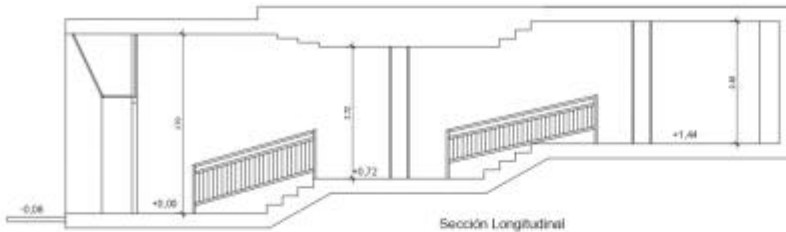


Imagen orientativa de incorporación de rampa de acceso al inmueble con ocupación del viario público



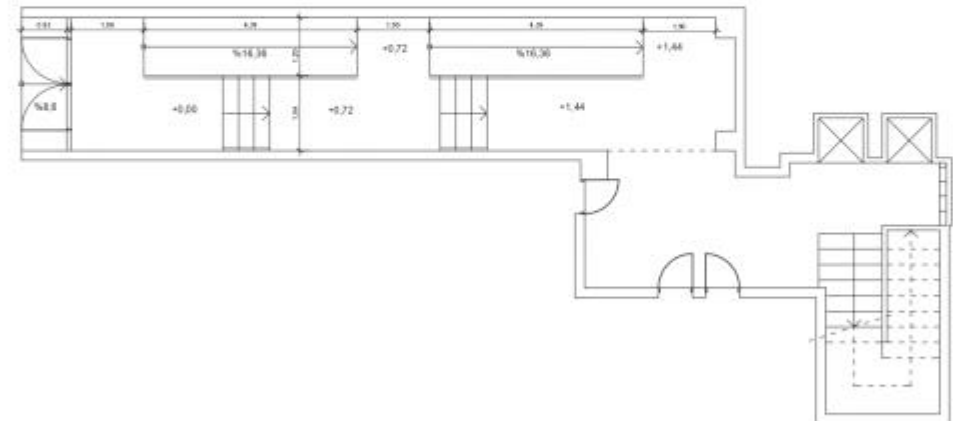
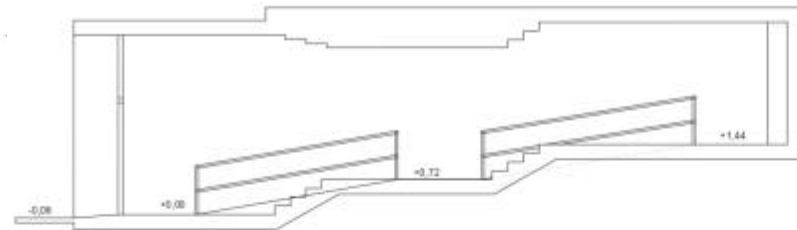
DECLARACIÓN RESPONSABLE.

Indicadores de Accesibilidad
Universal en el IEE.
Motril, 3 de abril de 2024.



En su estado inicial el portal tiene dos rampas del 25% y del 23% de pendiente y un escalón de acceso de 8 cm.

En su estado propuesto se elimina el desnivel de 8 cm. con un plano inclinado del 8% y las dos rampas se modifican para dejarlas con una pendiente del 16,36 %.



Parte del contenido del informe técnico municipal de la DR

Se debe aportar la siguiente documentación:

- Anexo a la memoria con la justificación de la normativa de aplicación (CTE y Decreto 293/2009). **Se tendrá en cuenta lo establecido en el Anejo A del DB SUA/2 en cuanto a criterios generales de adecuación a la normativa y, en todo caso, lo señalado en el punto 3 del artículo 2 del CTE Parte I: “cuando el proyectista justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar las condiciones recogidas en la tabla 2 o, en su caso, que es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se pueden aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, otras medidas que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio o establecimiento por la mayor diversidad posible de situaciones personales.”**

3. ANÁLISIS TÉCNICO Y URBANÍSTICO

La intervención declarada NO cumple la normativa de aplicación. En la propuesta que se plantea, se realizan rampas que superan el 16% de pendiente, por lo que no se alcanza un itinerario accesible.

Se tendrá en cuenta que **no se da cumplimiento a lo establecido en el DB-SUA 9, punto 1, que establece: “Puesto que el objetivo es el de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, debe entenderse que cuando se exige “accesibilidad hasta una zona” se trata de que el itinerario accesible permita que las personas con discapacidad lleguen hasta la zona y que, una vez en ella puedan hacer un uso razonable de los servicios que en ella se proporcionan”.**

Una vez aportada la documentación requerida, debe darse traslado del expediente a la Inspección para que se realicen las comprobaciones que los actos declarados son acordes en su ejecución con la legalidad urbanística y ambiental vigentes.

A los efectos de notificación el interesado señala como medio preferente:

Vía Telemática

Expone

En relación al Expediente 5601/2024 -D.R.-O. Menor de reforma de Portal en Calle Nueva de San Antonio 828, como se indica en la Memoria Técnica se trata de una obra que no aplica la adecuación a normativa de accesibilidad, sino intervención sobre revestimientos y pequeña alteración de rampa no accesible existente que se señalizará como rampa no accesible, además de la sustitución de la puerta de acceso por puerta automática. Es por esto que no se justifica dicha normativa, ya que es lo solicitado por la comunidad de propietarios como se expone en el acuerdo de comunidad aportado.

Solicita

Sea tenido en cuenta este escrito como aclaración del fin de la obra menor.

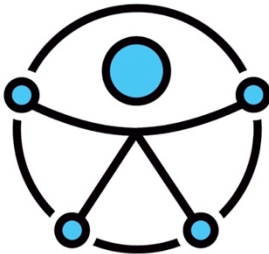
Cuando una persona mayor de 70 años o con discapacidad presenta escrito solicitando que el Ayuntamiento exija que se acometan obras de mejora de accesibilidad, el Ayuntamiento de Granada, procede:

- Solicitar a la Comunidad de Propietarios que se aporte memoria técnica donde se contemplen las posibles medidas a adoptar para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad
- Una vez aportada, se ordena que se acometan las obras precisas para dicho cumplimiento
- El denunciante debe tener claro que lo que exceda del ajuste razonable, debe asumirlo él (*)

(*) Nota.- Artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal:

1. **Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios**, (...), y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

b) Las obras y actuaciones que resulten **necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas** a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, **personas con discapacidad, o mayores de setenta años**, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes (...), siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. **No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.**



9. Medidas ante el incumplimiento del deber de conservar

EFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

Indicadores de Accesibilidad
Universal en el IEE.
Motril, 3 de abril de 2024.

(Art.26.) Ante un IEE desfavorable en que se contempla la necesidad de adoptar medidas para alcanzar las condiciones exigibles de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo, el órgano de gestión municipal, previa comprobación de la urgencia y valoración del orden de prioridades contenido en el informe presentado podrá realizar alguna de las siguientes actuaciones:

- a) **Requerir** al interesado para que en el plazo máximo de seis meses solicite **licencia** municipal para la ejecución de las **obras de conservación recomendadas**, acompañada del proyecto de ejecución, en su caso, y demás documentación preceptiva, siempre que se trate de obras no urgentes.
- b) **Dictar la pertinente orden de ejecución** de obras para el mantenimiento o recuperación de las condiciones exigibles, en los términos previstos en la Ordenanza.

¿Tiene sentido instar al interesado a que solicite licencia o presente DR?

¿Qué pasa si se incumple la orden o no se solicita la licencia (o presenta la DR)?

(Art. 29.2.) **El incumplimiento de solicitar licencia en el plazo establecido, podrá dar lugar a la declaración del incumplimiento de la obligación del deber de conservación**, incoándosele a la propiedad el oportuno expediente sancionador, con tipificación de infracción urbanística de carácter grave, sancionadas con multas de 3.000 euros, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves, sancionadas con multas de 750 euros.

3. El incumplimiento por el propietario de las órdenes de ejecución de obras resultantes de los informes de evaluación podrá determinar, sin perjuicio del régimen de infracciones y sanciones previsto en el Título VII de la LOUA, la aplicación de las medidas previstas en el régimen establecido en el Título VI de esta Ordenanza.

Hay que tener en cuenta que **la solicitud de licencia es un acto que parte de la voluntad del interesado** (art. 299 Inicio del procedimiento, del RGLISTA): 1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto

Art.59. Incumplimiento de órdenes de ejecución.

1. La Administración municipal **podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación**, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables.
2. El **incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución** habilitará a la administración municipal para adoptar, a su elección, cualquiera de las siguientes medidas, en función del menor al mayor peligro existente en la demora, que se determinará en el informe técnico municipal correspondiente:
 - a) **La expropiación del inmueble**, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, salvo que las obras ordenadas sean puntuales y no afecten a la generalidad de la estructura del inmueble.
 - b) **Imposición de hasta diez multas coercitivas** con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas.
 - c) **Ejecución subsidiaria** a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

Artículo 67. Del expediente sancionador.

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las **actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado**, o paralizadas éstas después de haberse iniciado, o no cumplidas en los términos ordenados, **podrá iniciarse expediente sancionador** siguiendo el régimen establecido por el Título VII de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Título 11 del Decreto 60/2010 de Disciplina Urbanística de Andalucía.
2. En cualquier caso, podrá actuarse conforme lo indicado en el artículo 158 de la LOUA y arto 63 de esta Ordenanza.
3. El procedimiento sancionador por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación se llevará a cabo con sujeción a las normas contenidas en la legislación aplicable.
4. A todos los efectos el incumplimiento de las obligaciones de conservación se entenderá como una infracción continuada, en tanto no se lleven a cabo la totalidad de las órdenes de ejecución ordenadas por la Administración urbanística.
5. El Ayuntamiento, inscribirá en el Registro de la Propiedad, anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística (...)

Artículo 161. Clases de infracciones

- 1.** Las infracciones urbanísticas y contra la ordenación del territorio se clasifican en leves, graves y muy graves.
- 2.** Son infracciones urbanísticas leves:
 - c)** El incumplimiento del deber de sometimiento a las inspecciones periódicas de construcciones.
- 3.** Son infracciones urbanísticas graves:
 - f)** El incumplimiento de los deberes de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificios e instalaciones establecidos en esta ley o de acuerdo con ella.
 - g)** El incumplimiento de las órdenes de ejecución, salvo que la infracción esté clasificada como muy grave.
- 4.** Son infracciones urbanísticas muy graves:
 - e)** El incumplimiento de las órdenes de ejecución con peligro para la seguridad o la salud de las personas.
 - f)** La demolición, destrucción o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación urbanística atendiendo a su valor cultural, así como el incumplimiento de órdenes de ejecución sobre estos cuando conlleve una declaración de ruina urbanística que finalice con la demolición del mismo.

Algunas conclusiones

1. Las ordenanzas del deber de conservar vigentes han quedado obsoletas tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento General. Los modelos oficiales para la redacción del IEE resultan poco claros, con información que se reitera, muchos apartados que aparecen y no son de aplicación, poco espacio para poder detallar determinadas condiciones, etc.
2. Los técnicos que redactan los IEE, en numerosos casos, no realizan un análisis suficientemente detallado que permita determinar las posibilidades y viabilidad de acometer las medidas correspondientes al ajuste razonable
3. Las herramientas con las que cuenta el técnico municipal para conseguir que los propietarios y comunidades acometan las intervenciones necesarias para alcanzar el mayor grado de adecuación, dentro del ajuste razonable, son escasas, en cuanto al control de las obras que se requiere que se tramiten mediante licencia o DR, así como la incoación de expedientes sancionadores por incumplimiento de esta exigencia
4. Debemos fomentar la concienciación y conocimientos técnicos en materia de accesibilidad, de manera que los técnicos asumamos la responsabilidad de buscar las opciones más ajustadas a la normativa, incluso renunciar a determinadas actuaciones si la Comunidad de Propietarios exige que se adopten sus propios criterios que no cumplen normativa

GRUPO DE TRABAJO DE ACCESIBILIDAD



**COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA**

MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN.