

CURSO DE GESTIÓN DE ACTUACIONES Y OBRAS DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

Conceptos básicos.

Normativa técnica.

Criterios de aplicación.

Ajustes razonables.

Antonio Espínola Jiménez.

- Arquitecto Técnico de La Ciudad Accesible.

- Profesor externo URJC.

antonioespinolajimenez@gmail.com



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



- 1. Introducción.**
- 2. Marco normativo**
- 3. Conceptos básicos.**
- 4. Criterios de aplicación.**
- 5. Ajustes razonables.**



1. Introducción



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



**Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA**



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.



[Fac. Proveedores](#) [Correo](#) [iColegia](#) [Acceder](#) [Verificar documentos](#)

[COLEGIO](#) [CULTURA](#) [NOTICIAS](#) [AGENDA](#) [COMISIONES](#) [CONTACTO](#) [Q](#)



SOY CIUDADANO/EMPRESA
Información y documentación



SOY PROFESIONAL
Información y documentación



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



**Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA**



**Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada**



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

[Inicio](#) > [Comisiones](#) > [Accesibilidad](#)

COMISIONES COATGR

[Portada](#)

[Urbanismo](#)

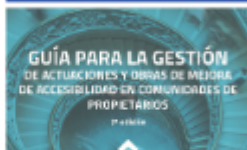
[Accesibilidad](#)

Busque su consulta en Comisiones...



Accesibilidad

Creado el: 27 de febrero, 2018



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

Creado el: 27 de febrero, 2018



Preguntas frecuentes sobre accesibilidad en edificios de viviendas existentes

Creado el: 20 de febrero, 2018



Análisis de casos prácticos



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



**Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA**



**Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada**

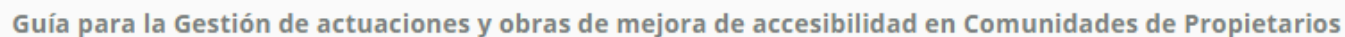


Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.



Creado el: 27 de febrero, 2018



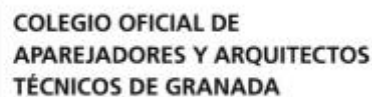
Creado el: 27 de febrero, 2018



Creado el: 20 de febrero, 2018



Creado el: 21 de febrero, 2018



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.



Resoluciones judiciales

Creado el: 21 de febrero, 2018



Ayudas, subvenciones y bonificaciones disponibles

Creado el: 21 de febrero, 2018



Haga su consulta sobre Accesibilidad

Creado el: 21 de febrero, 2018

Última consulta: 13 de julio, 2018

4
consultas



Normativa y documentación

Creado el: 21 de febrero, 2018



Solicite un profesional

Creado el: 21 de febrero, 2018



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



"La accesibilidad en las viviendas de España" (2017)

- Casi el **1%** el porcentaje **de viviendas accesibles**, desde su acceso desde la calle hasta el interior de la vivienda.
- En total son **9,8 millones de edificios** los destinados a viviendas, de los que un **63% no son accesibles** de la calle al portal porque existen escaleras en este punto.
- Además, el **28%** de las fincas tienen **rampa**, pero en algunos casos **no es plenamente funcional**.
- **El 14%** de los edificios **no posee portero automático** y, de los que lo tienen, el **68%** no es accesible usuario en silla.



"La accesibilidad en las viviendas de España" (2017)

- El **70%** de los encuestados **desconocen** la norma LPH sobre el tema de los **ajustes razonables**.
- **La accesibilidad** de la puerta de entrada al edificio desciende **al 44%**.
- Sólo **el 7%** de los **ascensores** son accesibles.
- En el **64%** de los casos **no se puede acceder a los buzones** desde una silla de ruedas.



"La accesibilidad en las viviendas de España" (2017)

- El **18% de los garajes** son plenamente **accesibles** y un 50% de los entrevistados considera que las plazas de aparcamiento no son adecuadas.
- Sólo se consideran **accesibles el 54%** de las **zonas comunes** (piscinas, jardines, etc.).



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



2. MARCO NORMATIVO

- Declaración Universal de los Derechos Humanos (Naciones Unidas 1948).
- Constitución Española de 1978.
- Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (Aprobada por la ONU en 2006 y ratificada por España en 2007).



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Normativa estatal en materia de discapacidad

- Ley 13/1982, de 7 de abril (LISMI).
- Ley 51/2003, de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Ley 49/2007, de 26 de diciembre, que establecía el régimen de infracciones y sanciones.
- La 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.**

Deroga:

- Ley 13/1982, de 7 de abril (LISMI).
- Ley 51/2003, de 2 de diciembre.
- Ley 49/2007, de 26 de diciembre.

Refunde en una sola ley, la normativa dispersa existente sobre los derechos de las personas con discapacidad adoptando la estructura de la Convención de la ONU.



Dos aspectos a destacar de esta ley:

1. **INFRACCIONES Y SANCIONES.** Desde los 301 hasta 1.000.000 de euros en función de la gravedad.
2. **PLAZOS MÁXIMOS DE EXIGIBILIDAD DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN:**
 - Espacios y edificaciones nuevos. Obligatorio desde entrada en vigor CTE: 12/09/2010.
 - Edificaciones existentes antes de 2010 y que sean susceptibles de ajustes razonables: 04/12/2017.



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

PLAZOS MÁXIMOS DE EXIGIBILIDAD

Ley	Plazo
Ley 51/2003 (LIONDAU)	4 de diciembre de 2020. <i>“En el plazo de 15 a 17 años desde la entrada en vigor de esta ley, todos los entornos, productos y servicios existentes y toda disposición, criterio o práctica cumplirán las exigencias de accesibilidad y no discriminación.”</i>
RD 505/2007	1 de enero de 2019
Decreto 293/2009	1 de enero de 2019
Ley 26/2011	Modifica LIONDAU e indica que máximo 4 de diciembre 2017
RD 1/2013	4 de diciembre de 2017



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



NORMATIVA EDIFICACIÓN/ACCESIBILIDAD ESTATAL

- Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



NORMATIVA EDIFICACIÓN/ACCESIBILIDAD ESTATAL

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las PCD para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

(Se debe estudiar su aplicación en función del espacio a ocupar. Se analizará más adelante).



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



NORMATIVA EDIFICACIÓN/ACCESIBILIDAD ESTATAL

- RD 173/2010, de 19 de febrero⁵⁶, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (Ocupación dominio público)



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



NORMATIVA DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD EN ANDALUCÍA

- 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.

(Interesante el Documento de trabajo).

(No aparece nada de la adecuación efectiva porque es anterior al CTE)



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada

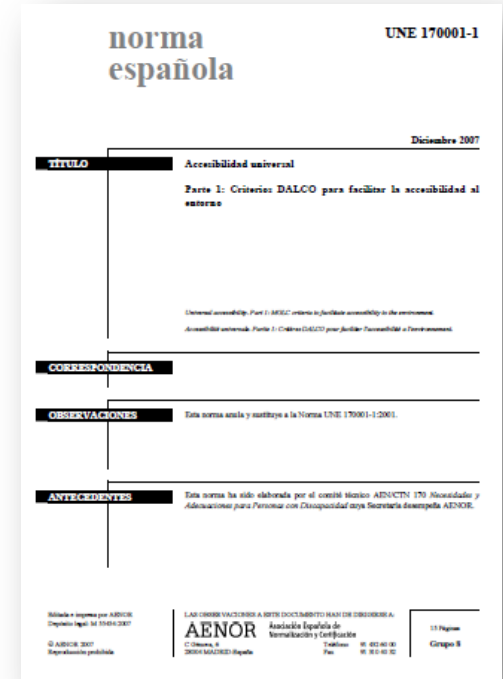


Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

Normas UNE

- **No son obligatorias, excepto** cuando haya algún reglamento que haga referencia a alguna de ellas.
- **De pago.**
- **Gratuitas para colegiados del** Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE)



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de Granada



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Normas UNE

- UNE 41500. Accesibilidad en la **edificación y en el urbanismo**.
- UNE 41524. **Accesibilidad en la edificación**.
- UNE-ISO 21542. Edificación. Accesibilidad en el entorno construido.
- UNE-EN 81-70. Reglas de seguridad para la construcción e instalación de **ascensores**. Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo las personas con discapacidad.
- UNE-EN 81-82. Reglas de seguridad para la construcción e instalación de **ascensores**. Reglas para la mejora de la accesibilidad en los ascensores existentes.



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

- UNE 41501. **Símbolo de accesibilidad** para la movilidad. Reglas y grados de uso.
- UNE 170002. Requisitos de **accesibilidad para la rotulación**.
- UNE-EN ISO 9999. **Productos de apoyo** para personas con discapacidad. Clasificación y terminología.
- UNE 170001-1:2007: **Criterios DALCO** para facilitar la accesibilidad al entorno.
- UNE 170001-2:2007: **Sistema de gestión de la accesibilidad**.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Criterios DALCO 170001-1

- **D – DEAMBULACIÓN.**
- **A – APREHENSIÓN.**
- **L – LOCALIZACIÓN.**
- **CO – COMUNICACIÓN.**



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Criterios DALCO 170001-1

- **D – DEAMBULACIÓN.**

Acción de desplazarse de un sitio a otro. Puede ser horizontal o vertical entre plantas.

Ejemplos: espacios de maniobra, iluminación, obstáculos, desniveles verticales (rampas, escaleras, ascensores) plano, anchos de paso.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Criterios DALCO 170001-1

- **A – APREHENSIÓN.**

Acción de coger o asir alguna cosa. Puede ser **manual** (interruptor, manivela de una puerta, botonera, pasamanos,), **auditivo** (alarma, videoportero) y **visual** (señal, texto, contraste cromático).



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Criterios DALCO 170001-1

- **L – LOCALIZACIÓN.**

Medidas que permiten que un usuario sepa en qué lugar se encuentra o dónde puede acceder a la información que necesita.

Orientación en el espacio: accesibilidad cognitiva. También influye la localización de objetos: botoneras, señalización, etc.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Criterios DALCO 170001-1

- **CO – COMUNICACIÓN.**

Intercambio de información necesaria: oral, escrita visual y auditiva.

Comunicación personal (atención al cliente, LSE), comunicación (pantallas táctiles, avisos sonoros y luminosos, carteles, señales, planos, documentación en papel, en braille).



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



3. CONCEPTOS BÁSICOS

- **ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (RD 1/2013)**

“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. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse”.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



- **DISEÑO UNIVERSAL O DISEÑO PARA TODAS LAS PERSONAS (RD 1/2013)**

“Es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el ORIGEN, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por TODAS LAS PERSONAS, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten”.



7 PRINCIPIOS DEL DISEÑO PARA TODOS: (NC State University)

- 1. USO EQUITATIVO:** fácil de usar por parte cualquier persona (pomo de la puerta).
- 2. USO FLEXIBLE:** el diseño se acomoda a un amplio rango de preferencias y habilidades individuales. (Tiempo de cierre de una puerta automática).
- 3. SIMPLE E INTUITIVO:** el uso del diseño es fácil de entender. (Portero automático).



7 PRINCIPIOS DEL DISEÑO PARA TODOS: (NC State University)

4. INFORMACIÓN PERCEPTIBLE: el diseño comunica de manera eficaz la información necesaria para el usuario, atendiendo a las condiciones ambientales o a las capacidades sensoriales del usuario. (Señalización e información adecuada).

5. CON TOLERANCIA AL ERROR: el diseño minimiza los riesgos y las consecuencias adversas de acciones involuntarias o accidentales. (un extintor que sobresale).

6. MÍNIMO ESFUERZO FÍSICO: el diseño puede ser usado eficaz y confortablemente y con un mínimo de fatiga (abrir la puerta de entrada).



7 PRINCIPIOS DEL DISEÑO PARA TODOS: (NC State University)

7. TAMAÑO Y ESPACIO PARA EL ACCESO Y USO: que proporcione un tamaño y espacio apropiados para el acceso, alcance, manipulación y uso, atendiendo al tamaño del cuerpo, la postura o la movilidad del usuario. (Espacios de maniobrabilidad de sillas de ruedas).



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



- **CADENA DE ACCESIBILIDAD (UNE 170001-1:2007)**

“Conjunto de elementos que, en el proceso de interacción del usuario con el entorno, permite la realización de las actividades previstas en él”.

En un edificio de Comunidades de Propietarios: cualquier usuario debe poder acceder sin problemas desde que entra al edificio hasta que llega a la vivienda.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



- **AJUSTE RAZONABLE (RD 1/2013)**

“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”.

(Después se profundiza más sobre ello)



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



- **DISCAPACIDAD (RD 1/2013)**

“Es una 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”.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



LA DISCAPACIDAD Y LA ACCESIBILIDAD EN CIFRAS.

- **8,5%** de la población tiene **discapacidad**.
- **18,8% son personas mayores.** (En 2066 se estima que el 34,6% de la población serán personas mayores).
- **40%** de la población es **beneficiario directo** de la accesibilidad.
- **100%** de la población se **beneficia** de las mejoras de accesibilidad.



- **TIPOS DE DISCAPACIDAD / MEDIDAS DE ACCESIBILIDAD**

Discapacidad física.

Discapacidad auditiva.

Discapacidad visual.

Discapacidad cognitiva.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

DISCAPACIDAD FÍSICA.

Usuarios	Necesidades
<ul style="list-style-type: none">• Silla de ruedas.• Muletas.• Dificultades en la manipulación.• Talla baja.	<ul style="list-style-type: none">• Espacios amplios y sin obstáculos (vestíbulos, pasillos, ascensor,,,...).• Alcance de mecanismos y objetos (interruptores, mecanismos de apertura, buzones, etc.).• Rampas.• Escaleras.• Etc.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



DISCAPACIDAD AUDITIVA.

Usuarios	Necesidades
<ul style="list-style-type: none">• Sordera total (signantes).• Hipoacusia (usuarios de audífonos o implante coclear).	<ul style="list-style-type: none">• Videoportero.• Comunicación en el ascensor (bucle magnético y videollamada)• Parte acristalada en el ascensor.• Etc.



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

DISCAPACIDAD VISUAL.

Usuarios	Necesidades
<ul style="list-style-type: none">• Ceguera.• Baja visión (y sus distintas variedades).	<ul style="list-style-type: none">• Contraste cromático del entorno.• Tamaño y tipografía de letra.• Braille (ascensor, portero automático, etc.)• Encaminamientos.• Información sonora del ascensor.• Puertas transparentes señalizadas.• Etc.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



DISCAPACIDAD COGNITIVA.

Usuarios	Necesidades
<ul style="list-style-type: none">• Enfermedad mental.• Síndrome de Down.• Autismo.• Borderline.• Etc.	<ul style="list-style-type: none">• Pictogramas.• Señalización en portal (número, nombre,...)• Lectura fácil.• Etc.



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

Usuarios	Necesidades
<ul style="list-style-type: none">• D. Física.• D. Visual.• D. Auditiva.• D . Cognitiva.• Sordoceguera.• Embarazadas.• Mayores.• Niños.• Carritos: compra, bebé, repartidores, etc.• Extranjeros.• Bajo nivel de alfabetización• Obesidad.• Etc.	<ul style="list-style-type: none">• Espacios amplios y sin obstáculos (vestíbulos, pasillos, ascensor,...).• Alcance mecanismos y objetos (interruptores, buzones, etc.).• Rampas.• Escaleras.• Videoportero.• Comunicación en el ascensor (bucle magnético y videollamada)• Parte acristalada en el ascensor.• Contraste cromático del entorno.• Tamaño y tipografía de letra.• Braille (ascensor, portero automático, etc.)• Encaminamientos.• Información sonora del ascensor.• Puertas transparentes señalizadas.• Pictogramas, y señalización en portal (número, nombre,...).• Lectura fácil.



4. CRITERIOS DE APLICACIÓN

Criterios de APLICACIÓN de la normativa: por orden de JERARQUÍA.

- Unión Europea (directrices, reglamentos, decisiones).
- Estatal (leyes, reales decretos, órdenes).
- Autonómica (leyes, decretos, órdenes).
- Municipal (ordenanzas).

Importante: Tener en cuenta las diferentes leyes y ordenanzas que no estén relacionadas directamente con la accesibilidad: ocupación vía pública, ley del suelo, etc.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

Marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



ESTRUCTURA CTE. (2 partes reglamentarias y 1 instrumental)

- **I PARTE:** exigencias en materia de seguridad y habitabilidad preceptivas a la hora de construir un edificio según LOE.
- **II PARTE.** Documentos básicos (DB SE, DB SI, DB SUA, etc.)
- **PARTE INSTRUMENTAL:** Documentos complementarios que ayudan a la comprensión:
 - DB con comentarios.
 - Documento de apoyo.
 - Fichas o catálogos con soluciones, etc.



ESTRUCTURA CTE. (2 partes reglamentarias y 1 instrumental)

El **CTE no es exigible a los edificios existentes** siempre y cuando no se realicen obras de ampliación o reforma ni se cambie su uso.

Excepto las condiciones de accesibilidad que si son aplicables (Ajustes razonables).



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

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 **RD 173/2010** incorpora **accesibilidad**.



FUNCIONALIDAD

- Utilización
- Acceso servicios telecomunicación



SEGURIDAD

SE: Estructural
SI + A: En caso de incendio
SUA: De utilización y Accesibilidad



HABITABILIDAD

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



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA

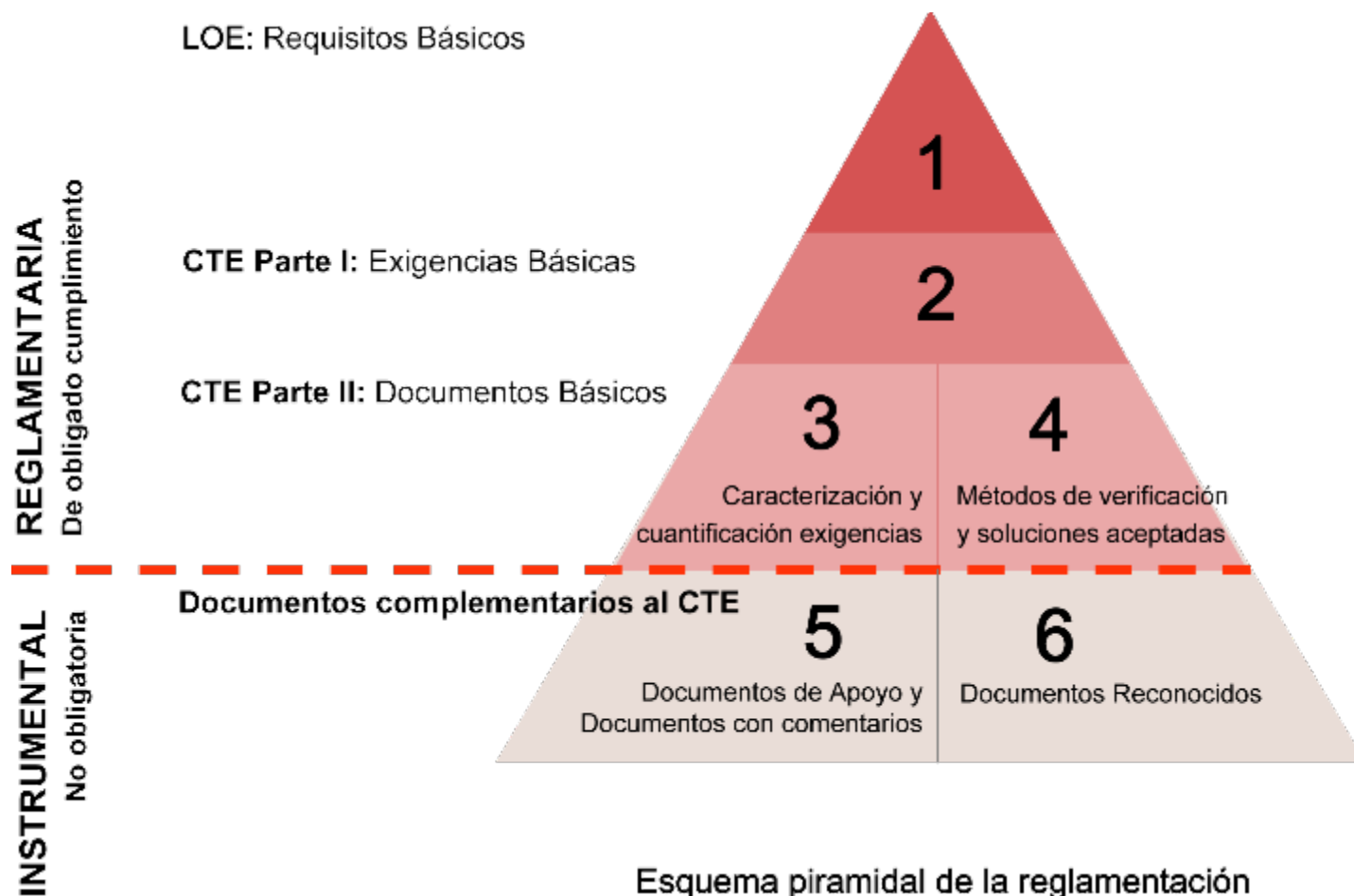


Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Seguridad de utilización y accesibilidad

Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad.

DOCUMENTO BÁSICO

DB-SUA

Seguridad
de utilización
y accesibilidad

DB-SUA

M

Documento con modificaciones señaladas del RD 173/2010

DB-SUA

C

Documento con comentarios del Ministerio de Fomento (versión 29 junio 2018)

Documentos CTE

- Real Decreto + Parte I
- Seguridad estructural
- Seguridad en caso de incendio
- Seguridad de utilización y accesibilidad
- Ahorro de energía
- Protección frente al ruido
- Salubridad
- Disposiciones legislativas

DOCUMENTOS DE APOYO

DA

DB-SUA/1

Clasificación de los vidrios según sus prestaciones frente a impacto y su forma de rotura según la norma UNE-EN 12600:2003

DA

DB-SUA/2

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

DA

DB-SUA/3

Resbaladizidad de suelos

► [Ver versiones anteriores](#)

► [Ver reglamentación relacionada con el requisito](#)



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

- Mecanismos y accesorios	- Mecanismos de descarga a presión o palanca, con pulsadores de gran superficie - Grifería automática dotada de un sistema de detección de presencia o manual de tipo monomando con palanca alargada de tipo gerontológico. Alcance horizontal desde asiento ≤ 60 cm - Espejo, altura del borde inferior del espejo $\leq 0,90$ m, o es orientable hasta al menos 10° sobre la vertical - Altura de uso de mecanismos y accesorios entre 0,70 – 1,20 m
- Asientos de apoyo en duchas y vestuarios	- Dispondrán de asiento de 40 (profundidad) x 40 (anchura) x 45-50 cm (altura), abatible y con respaldo - Espacio de transferencia lateral ≥ 80 cm a un lado

Uso Administrativo

Edificio, establecimiento o zona en el que se desarrollan actividades de gestión o de servicios en cualquiera de sus modalidades, como por ejemplo, centros de la administración pública, bancos, despachos profesionales, oficinas, etc.

También se consideran dentro de este uso los establecimientos destinados a otras actividades, cuando sus características constructivas y funcionales, el riesgo derivado de la actividad y las características de los ocupantes se puedan asimilar a este uso mejor que a cualquier otro. Como ejemplo de dicha asimilación pueden citarse ~~los consultorios, los centros de análisis clínicos, los ambulatorios~~, los centros docentes en régimen de seminario, etc.

A diferencia del *uso Administrativo* definido en el anejo A de Terminología del DB SI, los consultorios, los centros de análisis clínicos y los ambulatorios cumplirán las condiciones establecidas para el *uso Sanitario* en este DB.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Seguridad de utilización y accesibilidad

Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad.

DOCUMENTO BÁSICO

DB-SUA

Seguridad
de utilización
y accesibilidad

DB-SUA

M

Documento con modificaciones señaladas del RD 173/2010

DB-SUA

C

Documento con comentarios del Ministerio de Fomento (versión 29 junio 2018)

Documentos CTE

- Real Decreto + Parte I
- Seguridad estructural
- Seguridad en caso de incendio
- Seguridad de utilización y accesibilidad
- Ahorro de energía
- Protección frente al ruido
- Salubridad
- Disposiciones legislativas

DOCUMENTOS DE APOYO

DA

DB-SUA/1

Clasificación de los vidrios según sus prestaciones frente a impacto y su forma de rotura según la norma UNE-EN 12600:2003

DA

DB-SUA/2

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

DA

DB-SUA/3

Resbaladizidad de suelos

► [Ver versiones anteriores](#)

► [Ver reglamentación relacionada con el requisito](#)



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

Esta versión del DB SUA incorpora, junto al texto articulado del DB, los principales comentarios, aclaraciones y criterios de aplicación resultado de dichas consultas, de los cuales se han publicado las siguientes versiones anteriores:

- | | | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| - 4 de febrero de 2008 | - 29 de junio de 2012 | - 22 de diciembre de 2015 |
| - 1 de septiembre de 2008 | - 21 de diciembre de 2012 | - 30 de junio de 2016 |
| - 21 de agosto de 2009 | - 18 de diciembre de 2013 | - 23 de diciembre de 2016 |
| - 18 de mayo de 2010 | - 30 de junio de 2014 | - 30 de junio de 2017 |
| - 12 de abril de 2011 | - 19 de diciembre de 2014 | - 26 de diciembre de 2017 |
| - 2 de diciembre de 2011 | - 30 de junio de 2015 | |

Comentarios, aclaraciones y criterios de aplicación

Los comentarios que ya existían en versiones anteriores figuran con este tipo de letra, con esta sangría y con una línea vertical fina en el margen izquierdo.

Los comentarios, aclaraciones y criterios de aplicación que se incorporan o modifican significativamente en esta actualización figuran con una doble línea vertical en el margen izquierdo.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



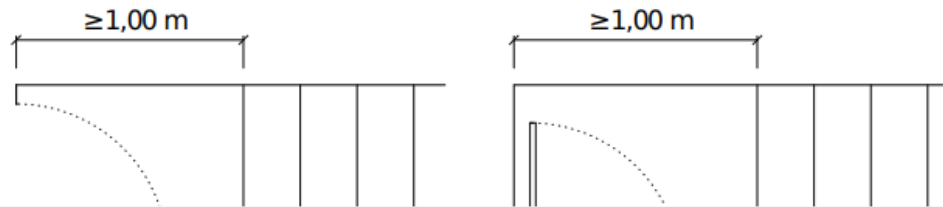
Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Distancia entre puertas y desniveles

En el caso de puertas próximas a un desnivel, escalón o escalera hay que tener en cuenta los siguientes escenarios de riesgo (excepto para el caso descrito en el apartado SUA1-2 punto 3):

- la meseta debe ofrecer suficiente espacio para la maniobra de salir y cerrar la puerta, puesto que el riesgo proviene de la posible insuficiencia de dicho espacio de maniobra en el sentido de la marcha si éste es menor que 1 m y aunque el primer peldaño se perciba claramente (4.2.3 punto 1).
- la distancia mínima entre el barrido de una puerta y el escalón o desnivel más próximo debe ser 40 cm, para facilitar dicha maniobra de puertas teniendo en cuenta la reducción de espacio debida su barrido.



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

blogdelaunion

Arquitectos de las Administraciones Públicas de España



[Inicio](#)

[Consultas Código Técnico](#)

[Consultas Urbanismo](#)

La UAAAP/blogdelaunion, entidad vinculada al CSCAE, colaborando con el Ministerio de Fomento, publicará en este blog en tiempo real, a la vez que se contesta al interesado, las respuestas oficiales a las dudas que se consideren de interés para el colectivo planteadas al Ministerio sobre los documentos DB-SE, DB-SI y DB-SUA.

Desde el Ministerio de Fomento nos indican unas pautas a tener en cuenta a la hora de hacer las consultas:

- Se exigen requisitos de claridad, concreción, concisión e identificación de quien formula la consulta.
- Las consultas se deberán referir al CTE ya que la aclaración o interpretación de cualquier otra reglamentación o norma no corresponde al Ministerio de Fomento.
- Las consultas debe hacer referencia al CTE en términos genéricos, y no a su aplicación a un proyecto concreto o a soluciones alternativas al CTE ya que su valoración correspondería a la autoridad de control edificatorio.
- Las consultas deben precisar interpretación o aclaración y no encontrarse evidentemente resueltas aplicando el CTE y sus comentarios con el criterio y la discrecionalidad técnica siempre necesaria.

Se cuenta desde el Ministerio con un equipo de técnicos que responderán las dudas planteadas sobre los documentos DB-SE, DB-SI y DB-SUA desde el Área de Seguridad y Accesibilidad. Subdirección General de Arquitectura y Edificación. Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. Ministerio de Fomento. Paseo de la Castellana 112, 28071 Madrid - España

Envía tus consultas exclusivamente al buzón de la Subdirección General de Arquitectura y Edificación: arquitectura@fomento.es

martes, 31 de julio de 2018

[1221] Tolerancias admisibles en anchuras de paso

Se trata de como se interpreta en la Tabla 2 de Tolerancias Admisibles del DA DB SUA/2, cuando en el punto SUA ANEJO A, en lo relativo a Itinerario Accesible, Pasillos y Pasos, se dice lo siguiente "Anchura de paso: como criterio general se considera suficiente para circular en línea recta y hacer giros de hasta 90° una anchura de 90 cm en uso privado y en establecimientos cuya superficie útil total sea inferior a 100 m², y de 1,10 m en uso público".

La duda sería, en un establecimiento con superficie total útil 60 m² por ejemplo, la anchura de paso sería de 90°, si se cumplieran todos los condicionantes? O sería 1,10, al tratarse de un establecimiento de uso público?, hablaríamos de una cafetería por ejemplo.

Nota informativa sobre las respuestas del Ministerio de Fomento a las consultas del CTE

Ante recientes cuestiones suscitadas por algunos de nuestros seguidores, queremos desde la Unión de Arquitectos de las Administraciones Públicas de España reflexionar sobre la cuestión de la facultad que tiene el Ministerio de Fomento para interpretar un reglamento.

La verdad es que cuando un reglamento, que es el rango del CTE, es aprobado por el Consejo de Ministros y es publicado en el BOE, la capacidad de interpretación del mismo por parte del Ministerio es muy limitada, aunque haya sido el propio Ministerio quien lo haya promovido, elaborado y presentado a la consideración del Gobierno para su aprobación, ya que lo sustantivo es el cuerpo de la regulación y las prescripciones que establece, de modo que la aplicación de la misma está sujeta a los principios generales del derecho y su interpretación última corresponde a los jueces, y no al Ejecutivo.

No obstante lo anterior, el Ministerio está emitiendo Documentos con comentarios y Documentos de Apoyo, en línea con la práctica habitual de lo que hacen otros departamentos Ministeriales, para procurar arrojar luz sobre los criterios subyacente en el propio reglamento, fundamentalmente aportando cuestiones de tipo técnico.

Asimismo, hasta la fecha ha venido respondiendo de forma individualizada a las consultas que recibe. Estas respuestas están siendo volcadas a través de nuestro blog permitiendo el acceso a las mismas por



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



CRITERIOS DE APLICACIÓN DEL DB SUA.

1. Los edificios o zonas cuyo uso no se encuentre entre los definidos deberán cumplir, las **CONDICIONES PARTICULARES DEL USO** al que mejor puedan asimilarse.
2. **CAMBIO DE USO** afecta a una parte o se realice una ampliación, el DB deberá aplicarse a dicha parte, y disponer según SUA 9, al menos un itinerario accesible con la vía pública.

(Se profundizará más adelante)



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



CRITERIOS DE APLICACIÓN DEL DB SUA.

3. En **reformas** que se mantenga el uso, el DB **DEBE APLICARSE A LOS ELEMENTOS DEL EDIFICIO MODIFICADOS**, siempre que ello suponga una mayor adecuación de seguridad y accesibilidad.
4. Las obras de reforma **NO PODRÁN MENOSCABAR** las condiciones de **seguridad de utilización y accesibilidad** preexistentes.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



CRITERIOS DE APLICACIÓN DEL DOCUMENTO DE APOYO DB SUA.

- 1. CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD** en edificios y establecimientos (BD SUA y DB SI). Tabla 1.
- 2.** Tener en cuenta las **TOLERANCIAS** que se admiten para determinadas condiciones de accesibilidad, en especial, para usuarios de silla de ruedas. Son **criterios de flexibilización** cuando se interviene en un edificio existente y no es posible alcanzar la plena adecuación (Tabla 2). Para las condiciones que no figuran en la tabla 2 no se admiten tolerancias.



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

Tabla 2. Tolerancias admisibles

Artículo DB	Tolerancias admisibles
SUA 1-2	Discontinuidades
(punto 3)	- En accesos se admiten desniveles de hasta 5 cm salvados con una pendiente no mayor que 25%.
SUA 1-4.2	Escaleras de uso general
SUA 1-4.2.2	Tramos
(punto 3)	- 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⁾
	- En <i>uso privado</i> , se admiten las variaciones entre contrahuellas de un mismo tramo existentes.
SUA 1-4.2.4	Pasamanos
(punto 3)	- En el caso de que la prolongación del pasamanos interfiera con la circulación, se admite que éste arranque con el peldaño.
SUA 1-4.3	Rampas en itinerarios accesibles
SUA 1-4.3.1	Pendiente
(punto 1a)	- Se admiten rampas de hasta 3 m con pendiente del 12% como máximo, de hasta 10 m con pendiente del 10% como máximo, de hasta 15 m con pendiente del 8% como máximo, o con pendiente del 6% como máximo sin límite de longitud ⁽²⁾
SUA 1-4.3.2	Tramos
(punto 3)	- Se admite una anchura libre de paso de 0,90 m como mínimo en tramos rectos y entre pasamanos.
	- Se permiten rampas sin espacio horizontal delante de una puerta en las soluciones admitidas también para obra nueva en el comentario "Mesetas de rampa en itinerarios accesibles" al apartado SUA1-4.3.3, punto 3. Excepcionalmente, cuando no sea posible ninguna de estas soluciones, también pueden admitirse puertas manuales sin espacio horizontal situadas al inicio, mitad de tramo o final de la rampa si se dispone un timbre de llamada, debidamente señalizado y accesible desde una silla de ruedas en el punto de arranque de dicha rampa.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



CRITERIOS DE APLICACIÓN DEL Documento de Apoyo del DB SUA.

3. 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 alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones.

4. Otras soluciones distintas a las reflejadas en dicho documento: **PRODUCTOS DE APOYO.** *(Se profundizará más adelante)*



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

CRITERIOS DE APLICACIÓN (Resumen).

DB SUA	DOCUMENTO DE APOYO DB SUA
<ol style="list-style-type: none">1. Edificios con uso no definido deben condiciones al uso al que mejor se asimile.2. Cambio de uso a una parte o una ampliación, el DB deberá aplicarse a dicha parte.3. Reformas que se mantenga el uso, el DB se aplica a elementos modificados.4. Reformas no podrán menoscabar las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad.	<ol style="list-style-type: none">1. Condiciones básicas de accesibilidad Tabla 1.2. Tolerancias (Tabla 2).3. Otras medidas alternativas siempre y cuando se justifique que no es viable o es incompatible.4. Otras soluciones (productos de apoyo).



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



ESTRUCTURA DE LOS ANEJOS DEL DA DB SUA.

- **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

Los Anejos A y B se analizarán con profundidad en las próximas sesiones.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES.

- 1. NO EMPEORAMIENTO.**
- 2. PROPORCIONALIDAD.**
- 3. FLEXIBILIDAD.**

Objetivo: lograr el mayor grado de adecuación efectiva posible.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



NO EMPEORAMIENTO de las condiciones preexistentes excepto que se explicita esta posibilidad en el DB.

Ejemplo:

- Portal con escalones previos y escalera entre plantas: no cuenta con rampa ni ascensor.
- Tras el estudio detallado por el técnico las condiciones de la mejora son inferiores a las establecidas en el DB SUA:
 - Ancho escalera.
 - Dimensiones de la cabina.
 - Pendiente de la rampa.
- Se disponen de una serie de medidas compensatorias: iluminación, señalización, etc.



PROPORCIONALIDAD entre el alcance constructivo de la intervención y el grado de mejoras de las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad.

Esta proporcionalidad facilita la mejora progresiva del edificio, permitiendo un cumplimiento parcial frente a un cumplimiento total que podría frenar la mejora de ciertas características del edificio.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

FLEXIBILIDAD donde la aplicación del CTE no sea urbanística, técnica o económicamente viable o en su caso incompatible con el grado de protección del edificio.

Tener en cuenta las tolerancias. Bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, otras medidas alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. (Plataformas elevadoras).

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



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



5. EL AJUSTE RAZONABLE

El ajuste puede ser razonable, de acuerdo con lo establecido en:

- DB-SUA.
- DB-SI.
- Documentos de Apoyo, especialmente el DA-DB-SUA/2 que el MF publica y actualiza periódicamente.
- Documento con comentarios (DB-SUA C) que el MF publica y actualiza periódicamente.



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

- El concepto de ajustes razonables se desarrolla en dos aspectos, una **REGULACIÓN ECONÓMICA Y OTRA TÉCNICA**.
- La institución de los ajustes razonables lleva consigo su propio límite, ya que **NO TODOS LOS AJUSTES RESULTAN OBLIGADOS**, sólo procede imponer aquellos que sean razonables, es decir, los que no representen una carga desproporcionada.

“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” (RD 7/2015). (Se verá más adelante)



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

- La **ponderación económica** de la carga desproporcionada en los Ajustes Razonables a implantar **SÓLO SE HA GRADUADO EN EL USO RESIDENCIAL VIVIENDA** y dentro de este uso, sólo en edificios constituidos en régimen de **Propiedad Horizontal**.
- Las **SOLUCIONES TÉCNICAS DEPENDERÁN DE CADA CASO CONCRETO** ya que pueden existir factores tales como el coste, la financiación, el mantenimiento, la disponibilidad de ayudas, el logro de la autonomía personal, etc.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



¿QUIÉN PUEDE REQUERIR EL AJUSTE RAZONABLE?

Cualquier persona propietaria de una vivienda del edificio, y aquellos propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad o mayores de setenta años.

No obstante, es obligatorio desde el **5 DE DICIEMBRE DE 2017**, que todos los edificios de viviendas existentes se adecuen a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación a las personas con discapacidad, en todo aquello que sea **SUSCEPTIBLE DE AJUSTES RAZONABLES**.

(101 preguntas sobre accesibilidad en edificios de viviendas existentes)



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



ACLARACIONES ACERCA DEL AJUSTE RAZONABLE

- El ajuste razonable **es automático**, es decir, no requiere acuerdo cuando cumpla los requisitos.
- **Si hay acuerdo, no es un ajuste razonable.**
- Si excede de 12 mensualidades, hay que votar: ya no es ajuste razonable, porque hay acuerdo.
- Si se deciden financiar las obras: no es ajuste razonable porque hay acuerdo (aunque el importe de las obras sea inferior a 12 mensualidades).



CONCLUSIÓN

Es **OBLIGATORIO** mejorar la
ACCESIBILIDAD independientemente
de si es ajuste razonable o no.



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



PREGUNTA A ADMINISTRADORES DE FINCAS

¿Estáis dispuestos a llevar a cabo el
ajuste razonable sin que haya acuerdo?



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada





APAREJADORES

GRANADA