

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

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

# **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



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

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

# OBRAS DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

## Adecuación efectiva de las condiciones básicas de accesibilidad en edificios existentes.

**Manuel Javier Martínez Carrillo.**

- Departamento de Instalaciones y Obras.  
Consejería de Turismo y Deporte. Junta de Andalucía.

[manuelj.martinez@juntadeandalucia.es](mailto:manuelj.martinez@juntadeandalucia.es)

- Profesor Asociado Laboral. ETSIE. Universidad de Granada.

[manueljmartinez@ugr.es](mailto:manueljmartinez@ugr.es)



COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de  
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de  
Administradores de Fincas  
de Granada



# ADECUACIÓN EFECTIVA DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES.

- 1.- Introducción.
- 2.- Tipos de obras de mejora de la accesibilidad.
- 3.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.
- 4.- Obras de instalación o sustitución de ascensor.



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

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

## 1.- Introducción.

- Los Censos de Población y Vivienda (2011) del Instituto Nacional de Estadística (INE), reflejan un incremento del 13,2% del número de edificios (9.804.090) y del 20,3% del número total de viviendas (25.208.622) en el periodo de 10 años, del 2001 al 2011.

1/2013 *cifras* INE

### Principales indicadores



	Población		Viviendas				Edificios
	Total	Extranjeros %	Total	Principales	Secundarias	Vacías	Total
<b>Total</b>	<b>46.815.916</b>	<b>11,2</b>	<b>25.208.622</b>	<b>18.083.692</b>	<b>3.681.565</b>	<b>3.443.365</b>	<b>9.804.090</b>
<b>Andalucía</b>	<b>8.371.270</b>	<b>7,9</b>	<b>4.353.146</b>	<b>3.087.222</b>	<b>628.703</b>	<b>637.221</b>	<b>2.025.881</b>
Almería	688.736	19,9	395.086	249.309	72.486	73.291	200.143
Cádiz	1.244.732	3,8	618.546	447.975	94.562	76.009	266.679
Córdoba	802.575	3,0	396.085	296.688	43.721	55.676	205.861
Granada	922.100	6,9	532.088	350.186	88.804	93.098	263.448
Huelva	519.895	8,1	287.807	189.566	64.917	33.324	141.250
Jaén	667.484	3,3	343.916	247.993	37.002	58.921	203.398
Málaga	1.594.808	15,4	897.400	606.351	170.438	120.611	309.237
Sevilla	1.930.941	3,9	882.218	699.154	56.774	126.290	435.865



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.

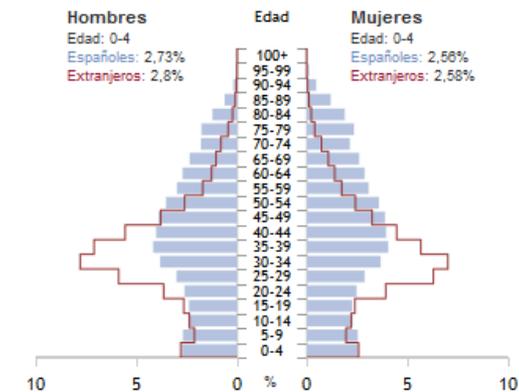
Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

## Últimos datos

Resultados
Metodología
Publicaciones
Enlaces relacionados

	Censo 2011	Censo 2001	Variación (%)
Población total	46.815.916	40.847.371	14,6
Hombres	23.104.303	20.012.882	15,4
Mujeres	23.711.613	20.834.489	13,8
Población en colectivos	444.101	233.347	90,3
Edificios	9.814.785	8.661.183	13,3
Viviendas (total)	25.208.623	20.946.554	20,3
Viviendas vacías	3.443.365	3.106.422	10,8
Hogares	18.083.692	14.187.169	27,5

## Pirámide población españoles / extranjeros



En las pirámides, las barras horizontales indican el porcentaje de población de cada sexo que, sobre el total de población, representa un grupo de edad.  
 ¿Cómo interpretar los resultados?  
 Saber más sobre pirámides de población



## Censos 2021

**Resultados detallados** (Nota de prensa 12 diciembre 2013)  
 Población en establecimientos colectivos (Nota de prensa 07 mayo 2013)  
 Edificios y Viviendas (Nota de prensa 18 abril 2013)  
 Población (Nota de prensa 14 diciembre 2012)

Con referencia 1 de noviembre de 2011 se han realizado los **Censos de Población y Viviendas**, la operación estadística de mayor envergadura que el INE realiza cada diez años. La investigación permite conocer las características de:

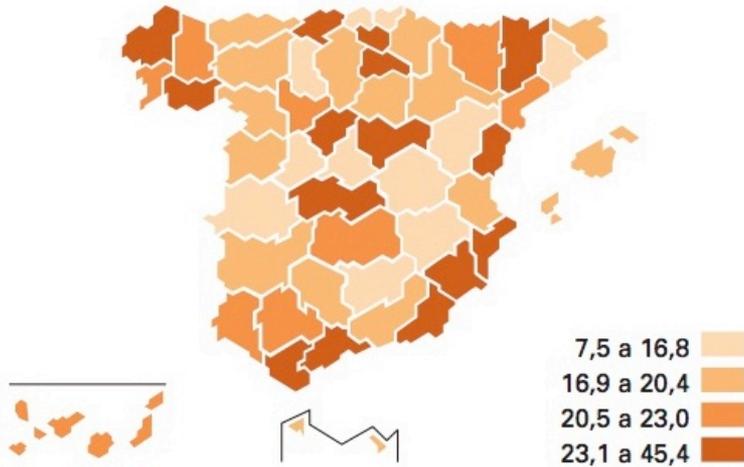
- Las **personas**: sexo, edad, nacionalidad, estudios, situación laboral, migraciones y movilidad,...
- Los **hogares**: tamaño, composición, parejas y núcleos...
- Los **edificios**: número de plantas, estado, año de construcción...
- Las **viviendas**: régimen de tenencia, superficie, habitaciones,...

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

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

## 1.- Introducción.

### Crecimiento relativo de las viviendas por provincias 2001-2011 (%)



### Crecimiento relativo intercensal 2001-2011



\*A efectos del censo los términos "número de viviendas principales" y "número de hogares" son sinónimos, dado que se denomina hogar al conjunto de individuos que ocupan habitualmente una misma vivienda

\*Del total de viviendas principales, un **15%** se encuentra ubicado en edificios construidos durante los **10** últimos años.

\*Cuatro de cada cinco viviendas principales (el **80,5%**) tienen menos de **50** años.  
Censos de Población y Vivienda INE.(2011)



COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de  
Abogados de GRANADA



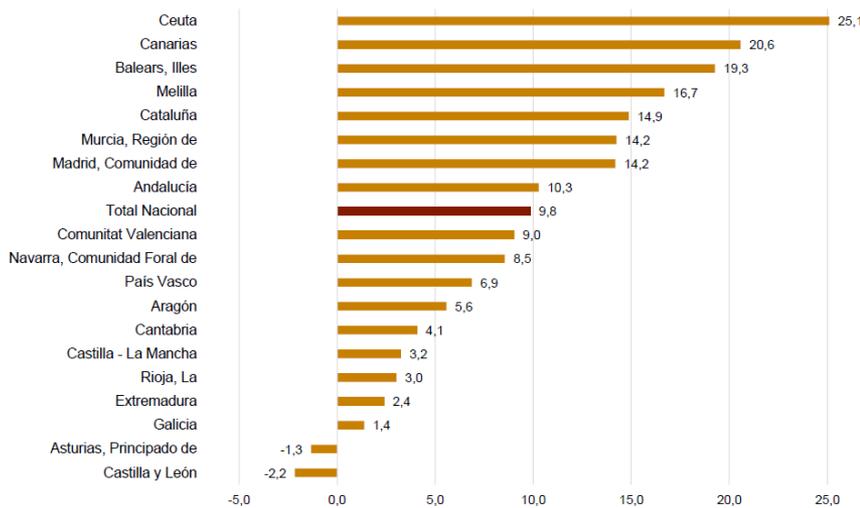
Ilustre Colegio Territorial de  
Administradores de Fincas  
de Granada



## 1.- Introducción.

- Según la proyección de hogares 2018\*, el número de hogares residentes en España se incrementaría en 1.821.547 (un 9,8%) entre 2018 y 2033, alcanzando la cifra de 20.325.088. Durante el mismo periodo la población residente en viviendas familiares aumentaría en 2.263.602 personas (un 4,9%).

Crecimiento proyectado del número de hogares (2018-2033) por CCAA. Porcentajes



Proyección del número de hogares por comunidades autónomas (2018-2033)

	Número total de hogares		Crecimiento 2018-2033		Tamaño medio del hogar		% de hogares unipersonales	
	2018	2033	Absoluto	Relativo (%)	2018	2033	2018	2033
Total Nacional	18.503.541	20.325.088	1.821.547	9,8	2,50	2,38	25,4	28,9
Andalucía	3.205.765	3.535.182	329.416	10,3	2,60	2,44	23,3	27,1
Aragón	536.524	566.417	29.893	5,6	2,40	2,27	27,3	31,0
Asturias, Principado de	453.451	447.435	-6.016	-1,3	2,24	2,07	30,0	35,7
Balears, Illes	452.493	539.667	87.173	19,3	2,56	2,62	23,5	24,2
Canarias	839.882	1.012.712	172.830	20,6	2,58	2,50	23,7	25,2
Cantabria	239.961	249.762	9.801	4,1	2,40	2,24	27,7	31,8
Castilla y León	1.016.567	994.659	-21.908	-2,2	2,33	2,17	29,1	34,0
Castilla - La Mancha	780.675	806.044	25.369	3,2	2,57	2,40	23,9	28,1
Cataluña	3.004.281	3.451.036	446.755	14,9	2,46	2,35	26,0	30,9
Comunitat Valenciana	1.992.114	2.171.971	179.857	9,0	2,46	2,39	25,8	28,4
Extremadura	428.175	438.450	10.275	2,4	2,47	2,25	26,0	31,1
Galicia	1.083.061	1.097.963	14.901	1,4	2,47	2,31	25,4	29,4
Madrid, Comunidad de	2.589.061	2.956.436	367.375	14,2	2,50	2,47	25,7	27,2
Murcia, Región de	539.087	615.892	76.806	14,2	2,72	2,55	20,7	24,5
Navarra, Comunidad Foral de	255.840	277.712	21.873	8,5	2,48	2,47	26,7	27,4
País Vasco	903.439	965.431	61.991	6,9	2,38	2,24	27,6	32,5
Rioja, La	129.498	133.418	3.920	3,0	2,39	2,30	28,4	30,9
Ceuta	27.111	33.914	6.804	25,1	3,12	2,66	19,0	30,8
Meililla	26.556	30.987	4.431	16,7	3,15	2,99	18,0	21,9

\* Proyección de hogares 2018. INE.

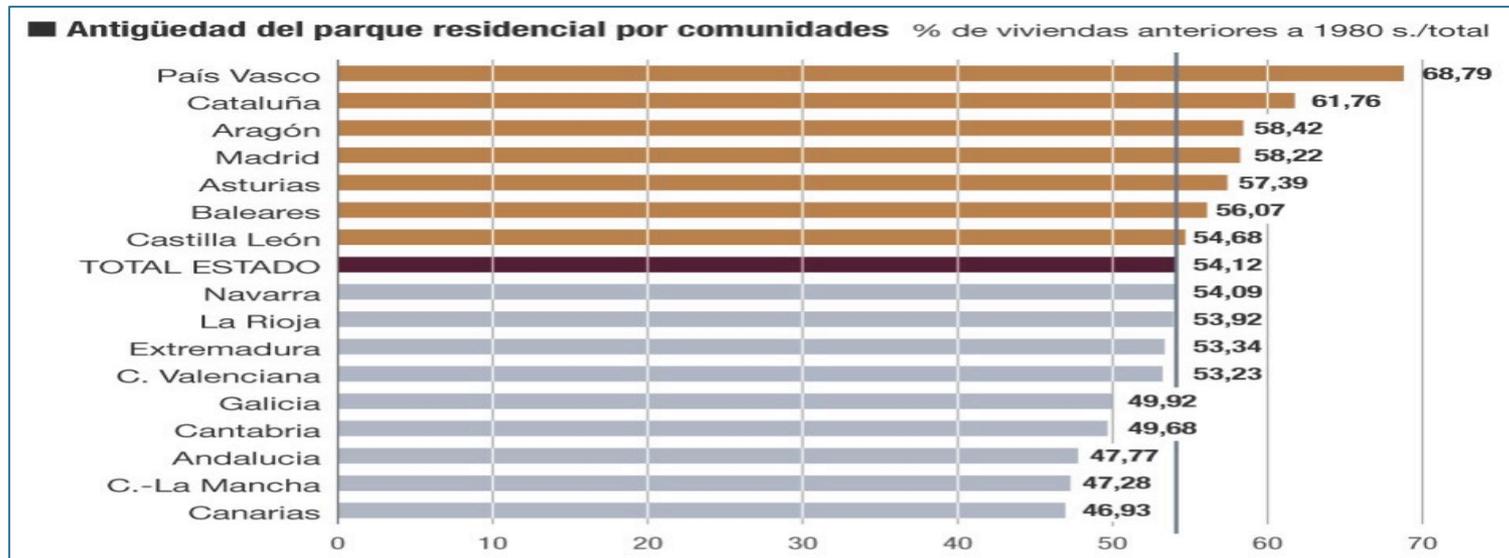


# Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

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

## 1.- Introducción.

- No obstante, mas de la mitad del parque inmobiliario de nuestro país es anterior al año 1980, concretamente el 54,12% de las viviendas rondan los 40 años de antigüedad (Ministerio de Fomento 2014).



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.

- **En los años sesenta y setenta, en tan solo 20 años se construyeron aproximadamente el 50% de todas las viviendas construidas en el siglo XX (Ministerio de Fomento 2014).**
- **El parque inmobiliario español envejece progresivamente al mismo ritmo que su población.**

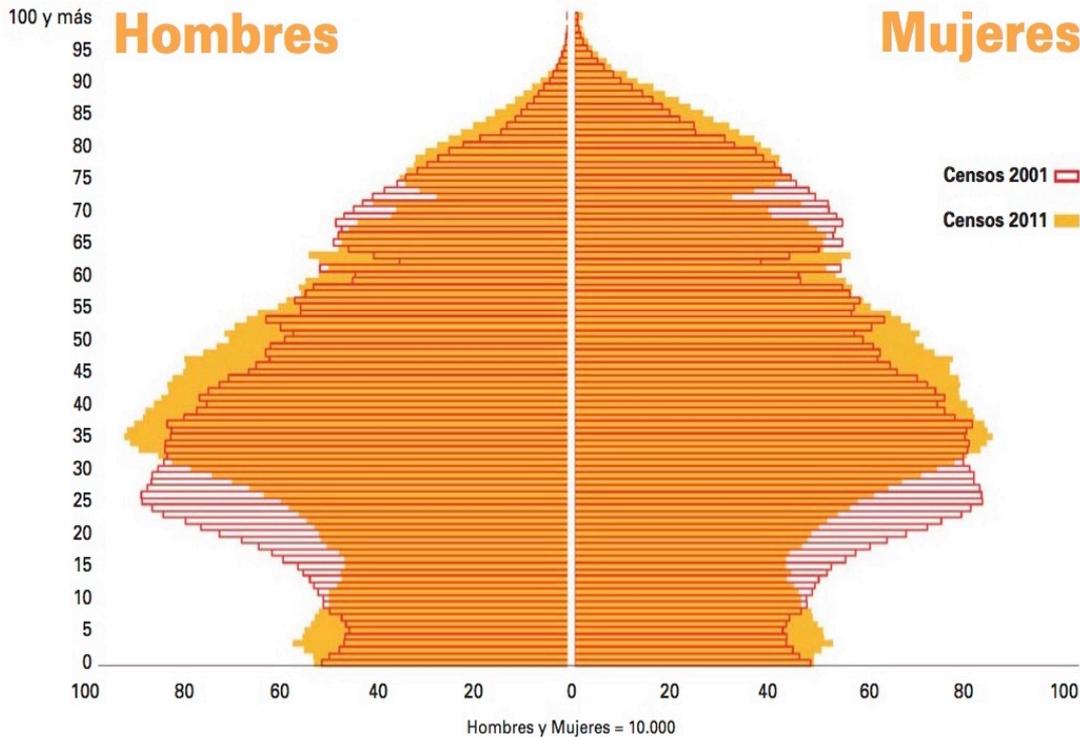


# Gestión de Actuaciones y Obras de mejora de Accesibilidad en Comunidades de Propietarios.

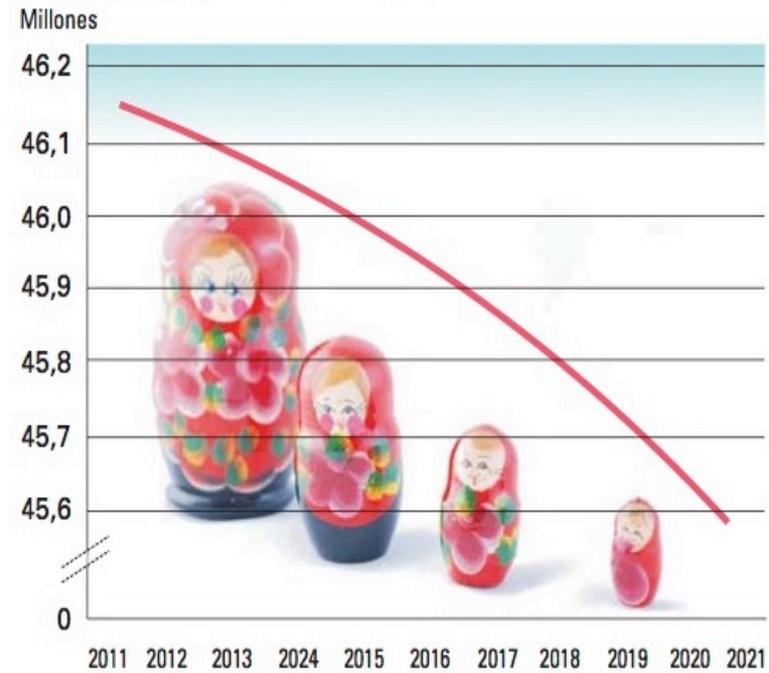
Granada, 16, 18, 23 y 25 de octubre.

## 1.- Introducción.

Pirámide de población de España



Proyecciones de población a corto plazo. 2011-2021



COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de  
Abogados de GRANADA

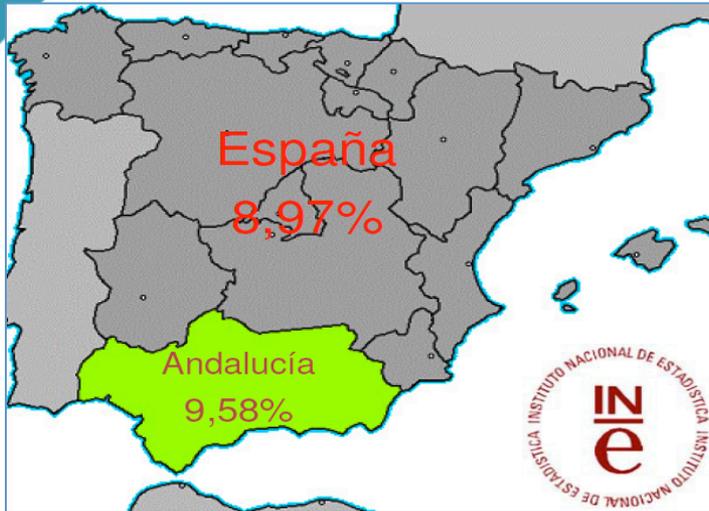


Ilustre Colegio Territorial de  
Administradores de Fincas  
de Granada



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

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



- En España, 3.787.400 personas mayores de 6 años padecen alguna discapacidad, lo que supone el 8,97% de la población total.

- En Andalucía, 716.100 personas sufren algún tipo de discapacidad, lo que representa el 9,58 % de la población andaluza.

*Encuesta de Discapacidad, Autonomía Personal y Situación de Dependencia. EDAD\_INE\_2008*



**La accesibilidad es imprescindible para el 10% de la población, necesaria para el 40% y beneficiosa para el 100% de la población.**



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.

- El INE a través de sus Censos de Población y Vivienda estudia la variable de ACCESIBILIDAD.
- El INE considera que un edificio es accesible *cuando una persona usuaria de silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.*
- El Censo de Población y Vivienda de 2011, arrojaba el dato que el 27,41% de los edificios eran accesibles\*.

\* Para el INE ¿accesibilidad = ascensor?.



## 1.- Introducción.

- Según el Informe del Defensor del Pueblo Andaluz *“El parque residencial sin ascensor en Andalucía: una apuesta por la accesibilidad”* (2010), el 44,43% de la población española y el 50,29% de la población andaluza reside en viviendas situadas en edificios de 3 o mas plantas sin ascensor.
- En Andalucía, casi el 50% de las personas mayores de 65 años se encuentran en esta situación.



## 1.- Introducción.

- Según el *“Estudio sobre las condiciones y características de las viviendas en la U.E.” Eurostat (2010)*, España es uno de los países donde mas alta es la proporción de personas que viven en pisos, el 66,6%.
- Siendo cierto, que aunque no sea propietaria, el 100% de la población española, ha vivido, vive o vivirá en edificios de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal .



## 1.- Introducción.

- Según se establece en el art. 25.1 de la Declaración Universal de los derechos humanos proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1948, disponer de una vivienda digna y adecuada es uno de los derechos fundamentales de todas las personas.



## 1.- Introducción.

**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).**

*\* Fue en 1911 cuando por primera vez en España se promulgó una ley que consideraba un derecho poder vivir en una vivienda digna. Era la "Ley de 13 de junio de 1911, de las Juntas para el Fomento y Mejora de las Casas Baratas".*



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.

En el mismo sentido, el art. 28.1 de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, aprobada por la ONU el 13 de diciembre de 2006 y ratificada por España el 3 de diciembre de 2007, establece que todos los ciudadanos tenemos derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo a los principios del Diseño para Todas las Personas.



## 1.- Introducción.

- La falta de accesibilidad representa una de las causas mas frecuentes de discriminación de que son objeto las personas con discapacidad y las personas mayores.
- Como técnicos tenemos la responsabilidad social y la obligación moral de mejorar las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes, ya que además de ser una necesidad para las personas en situación de discapacidad, es un beneficio para toda la sociedad.



## 2.- Tipos de obra de mejora de la accesibilidad.

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.



## **2.- Tipos de obra de mejora de la accesibilidad.**

**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.**



## **2.- Tipos de obra de mejora de la accesibilidad.**

**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.***



## **2.- Tipos de obra de mejora de la accesibilidad.**

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.

*\* Disposición final undécima de la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*



## **2.- Tipos de obra de mejora de la accesibilidad.**

**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.**



## 2.- Tipos de obra de mejora de la accesibilidad.

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.**

En cualquier caso, cuando resulte **inviable** el cumplimiento estricto de determinados preceptos, **se deberán mejorar las condiciones de accesibilidad** preexistentes, para lo cual se dispondrán, siempre que sea posible, de las ayudas técnicas recogidas en el artículo 75 del Reglamento.

*\*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.*



## 2.- Tipos de obra de mejora de la accesibilidad.

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\*.

*\*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.*

*En este sentido cabe señalar que rampas de una pendiente mayor al 12% pueden ser no adecuadas para su utilización por ciertas personas con limitaciones de movilidad así como con dificultades de equilibrio, que en su desplazamiento para salvar desniveles prefieren el uso de escaleras, razón por la que se deben disponer itinerarios alternativos a estas rampas mediante escaleras.*



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

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

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.**



COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de  
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de  
Administradores de Fincas  
de Granada



## Clasificación de usos en el DB SUA

- Según la **ACTIVIDAD**. Se aplica a edificios, a establecimientos o a zonas, por tanto es la más **global**. Son los usos **RESIDENCIAL VIVIENDA**, Residencial Público, Pública Concurrencia, Comercial, Sanitario, etc.

- Según **NUMERO Y TIPO DE USUARIOS**. Sólo se aplica a **zonas** o elementos. Cualquier zona, que siempre es de un uso según la actividad, es además de **USO GENERAL** o bien de **USO RESTRINGIDO**.

- Según su **DISPONIBILIDAD POR EL PUBLICO Y SU FAMILIARIDAD** con el edificio. En principio cabe decir que es una clasificación aplicable a **zonas** de los edificios. Zonas de **USO PÚBLICO** zonas de **USO PRIVADO**.



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

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

## Clasificación de usos en el DB SUA

- **Uso Residencial Vivienda:** Edificio o zona destinada a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.

- **Uso restringido:** Utilización de las zonas o elementos de circulación limitados a un máximo de 10 personas que tienen el carácter de usuarios habituales, incluido el interior de las viviendas\*, pero excluidas las zonas comunes de los edificios de viviendas\*\*.

*\* Por interior de las viviendas deben entenderse todas las zonas de uso privativo de una vivienda, incluyendo, por ejemplo, las zonas exteriores privativas cuando éstas existan.*

*\*\*Por zonas comunes de los edificios de vivienda deben entenderse las escaleras comunes (tanto las protegidas como las no protegidas), los descansillos de acceso a viviendas, los portales, las zonas comunitarias, los aparcamientos, los pasillos de comunicación a trasteros, las zonas ajardinadas y deportivas, 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



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

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

## Clasificación de usos en el DB SUA

- **Uso privado:** Zonas o elementos que no sean de *uso público*, en *uso Residencial Vivienda*, por lo general todas las zonas, en otros casos existen locales comerciales o establecimientos de uso público incluso otros de uso Administrativo no abiertos al público.

ES IMPORTANTE NO CONFUNDIR “ZONAS DE USO PRIVADO” CON “ZONAS DE USO RESTRINGIDO” O CON “USO RESIDENCIAL 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



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

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

## Actividades profesionales dentro de una vivienda

Cuando el usuario de una vivienda, que **continúa utilizándola como tal**, lleva a cabo en ella actividades tales como una clase particular o una consulta profesional, ello **no supone un cambio de uso** de la vivienda a efectos del CTE y no obliga a aplicar el mismo.

En cambio, cuando **toda la vivienda pasa a estar dedicada a la actividad** en cuestión, debe entenderse que se lleva a cabo un **cambio de uso** de dicha vivienda y, conforme al punto 5 del artículo 2 de su Parte I, debe aplicarse el CTE en los términos que se establecen en sus Documentos Básicos\*.

*\*A estos efectos se considera que aquellos establecimientos que sean de "pequeña entidad" en los que las personas acuden citadas de forma personalizada y en un número limitado (se puede considerar razonable establecer dicho límite en 100 m2 de superficie útil y en 10 personas de ocupación) no están abiertos "al público", por lo que todas sus zonas se consideran de uso privado y pueden asimilarse, en el caso de que no lo sean, al uso Administrativo.*



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.- 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 los siguientes 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.*



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

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

## Criterios de actuación para la adecuación efectiva

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.



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 actuación para la adecuación efectiva. DA DB-SUA/2 Versión 29 Junio 2018



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.

### 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 $\pm 1$ 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 1-4.2.4 (punto 3)	Pasamanos
	- 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



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

En primer lugar, se deben cumplir las condiciones básicas de accesibilidad que determinan los requerimientos funcionales y dimensionales establecidos tanto en el DB-SUA como en el DB-SI del CTE. En segundo lugar y cuando el proyectista justifique suficientemente que su aplicación no es urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar las tolerancias admisibles de flexibilización recogidas en el DA DB-SUA/2 que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva del edificio. Por último, en el caso que esta circunstancia no sea posible, se deberían aplicar, bajo su responsabilidad, 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.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.

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.**



## 3.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.



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<sup>(1)</sup>

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.



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.- 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.

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.



## 3.- 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.*



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

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

## 3.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.

### ➤ ITINERARIO ACCESIBLE. CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

#### 1.- DESNIVELES:

- Los desniveles se salvan mediante rampa accesible conforme al apartado 4 del SUA 1, o ascensor accesible. No se admiten escalones.

### ➤ ITINERARIO ACCESIBLE. TOLERANCIAS ADMISIBLES

#### 1.- DESNIVELES:

- Se admiten las tolerancias establecidas en los apartados relativos a rampas y ascensores, así como las del anejo A en relación con las plataformas elevadoras verticales e inclinadas.



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.

## ➤ RAMPAS EN ITINERARIOS ACCESIBLES. CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

<b>RAMPAS EN ITINERARIOS ACCESIBLES. SUA 1-4.3</b>	- Cumplirán <b>CTE.DB.SUA</b> . Plano inclinado $\leq 4\%$ <b>NO RAMPA</b> .	
	- Directriz recta. Directriz curva $r > 30$ m.	
	- Anchura $\geq 1,20$ m. Pasamanos $\leq 12$ cms.	
	- Pavimento <b>antideslizante</b> .	
	-Pendiente longitudinal:	Longitud $\leq 3$ m. $P \leq 10\%$ .
		Longitud $3$ m. $\leq L \leq 6$ m. $P \leq 8\%$ .
		Longitud $L > 6$ m. $P \leq 6\%$ .
	- Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	
	- Longitud máxima de tramo sin descansillo $\leq 9$ m.	
	- Mesetas. Intermedia.	$L \geq 1,50$ m.
- Embarque / Desembarque	$L \geq 1,20$ m.	
- Pasamanos a ambos lados y doble altura en todo su recorrido. 90/110 ; 65/75 cm. - Si la pendiente $\geq 6\%$ y salva: $\geq 18,5$ cm.: Zócalo $\geq 10$ cm. - Si longitud $> 3,00$ m. el pasamanos se prolongara horizontalmente y en ambos extremos <b>30 cm</b> . - No existirá pasillo o puerta $< 1,50$ m del arranque		
En las mesetas de embarque y desembarque: <b>Franja señalizadora</b> de <b>0,60 m.</b> de pavimento de diferente textura y color. <b>D 293/2009</b> . Reglamento Andalucía.		



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.

## RAMPAS EN ITINERARIOS ACCESIBLES. TOLERANCIAS ADMISIBLES

<b>RAMPAS EN ITINERARIOS ACCESIBLES. SUA 1-4.3</b>	-Pendiente longitudinal:	Longitud	Hasta 3 m.	$P \leq 12 \%$ .
		Longitud	Hasta 10 m.	$P \leq 10 \%$ .
		Longitud	Hasta 15 m.	$P \leq 8 \%$ .
		Sin límite de Longitud.		$P \leq 6 \%$ .
<b>TOLERANCIAS ADMISIBLES. DA DB-SUA / 2</b>	- Anchura mínima de paso en tramos rectos <b>0,90 m.</b>			
	- Mesetas. Intermedia.		$L \geq 1,20 \text{ m.}$	
	- Mesetas. En cambio de dirección		$L \geq 1,20 \text{ m.}$	
-Se permiten rampas sin espacio horizontal delante de una puerta automática.				
- Se permiten rampas sin espacio horizontal delante de una puerta al inicio en mitad o al final del tramo que se abran mediante un pulsador de apertura o de forma automática al detectar la presencia del usuario.				
- Excepcionalmente se permiten rampas sin espacio horizontal si se dispone de un timbre de llamada debidamente señalizado y accesible desde una silla de ruedas en el punto de arranque.				
- Si la prolongación del pasamanos interfiere con la circulación, se admite que arranque al inicio de la 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



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

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

## 3.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.

### ➤ ITINERARIO ACCESIBLE. CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

#### 2.- ESPACIOS PARA GIRO:

- Diámetro  $\emptyset$  1,50 m libre de obstáculos en el vestíbulo de entrada, o portal, al fondo de pasillos de más de 10 m y frente a ascensores accesibles o al espacio dejado en previsión para ellos.

### ➤ ITINERARIO ACCESIBLE. TOLERANCIAS ADMISIBLES

#### 2.- ESPACIOS DE GIRO:

- Allí donde se exigen espacios para giro se admite que estos tengan al menos 1,20 m de diámetro, libre de obstáculos.



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.

## 3.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.

### ➤ ITINERARIO ACCESIBLE. CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

#### 3.- PASILLOS Y PASOS:

- Anchura libre de paso  $\geq 1,20$  m. En zonas comunes de edificios de *uso Residencial Vivienda* se admite  $1,10$  m.
- Estrechamientos puntuales de anchura  $\geq 1,00$  m, de longitud  $\leq 0,50$  m, y con separación  $\geq 0,65$  m a huecos de paso o a cambios de dirección.

### ➤ ITINERARIO ACCESIBLE. TOLERANCIAS ADMISIBLES

#### 3.- PASILLOS Y PASOS:

- ANCHURA DE PASO: como criterio general se considera suficiente para circular en línea recta y hacer giros de hasta  $90^\circ$  una anchura de 90 cm en *uso privado* y en establecimientos cuya superficie útil total sea inferior a  $100$  m<sup>2</sup>, y de  $1,10$  m en el resto de zonas de *uso público*, pero dichas anchuras son insuficientes allí donde la limitación del espacio y la configuración de los elementos obligue a giros mayores y a maniobras más complejas que un simple giro, tales como la apertura de una puerta. En esas circunstancias se precisa un círculo de al menos  $1,20$  m de diámetro, libre de obstáculos.
- ESTRECHAMIENTOS PUNTUALES: se admite que los estrechamientos puntuales tengan una anchura menor de  $1$  m pero no inferior a 0,80 m.



## 3.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.

### ➤ ITINERARIO ACCESIBLE. CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

#### 4.- PUERTAS:

- Anchura libre de paso  $\geq 0,80$  m. medida en el marco y aportada por no más de una hoja. En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta debe ser  $\geq 0,78$  m.
- Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m. de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos.
- En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de diámetro  $\varnothing 1,20$  m.
- Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón  $\geq 0,30$  m
- Fuerza de apertura de las puertas de salida  $\leq 25$  N ( $\leq 65$  N cuando sean resistentes al fuego).

### ➤ ITINERARIO ACCESIBLE. TOLERANCIAS ADMISIBLES

#### 4.- PUERTAS:

Se admite que la distancia exigida desde el mecanismo de apertura hasta el rincón exista únicamente en el lado hacia el que abre la puerta.



## 3.- Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.

### ➤ ITINERARIO ACCESIBLE.

## 5.- PAVIMENTO:

- No contendrá piezas ni elementos sueltos, tales como gravas o arenas.
- Los felpudos y moquetas estarán encastrados o fijados al suelo.
- Para permitir la circulación y arrastre de elementos pesados, sillas de ruedas, etc., los suelos serán resistentes a la deformación.

## 6.- PENDIENTE:

- La pendiente en sentido de la marcha será  $\leq 4\%$ , o cumplirá las condiciones de rampa accesible, y la pendiente transversal al sentido de la marcha será  $\leq 2\%$ .



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

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

## ➤ SOLUCIONES MÓVILES. PLATAFORMAS ELEVADORAS VERTICALES.

<b>CONDICIONES DE LAS PLATAFORMAS ELEVADORAS VERTICALES.</b>	- Directiva 2006/42/CE Máquinas.	
	- Norma <b>UNE – EN 81-41</b> . Plataformas elevadoras verticales para el uso por personas con movilidad reducida.	
	-Dimensiones mínimas de plataforma, libres del barrido de puertas	<b>CON PUERTAS ADYACENTES:</b>
		- <b>125 X 125</b> cm.
		- <b>110 X 140</b> cm.
<b>CON UNA PUERTA O DOS ENFRENTADAS:</b>		
- <b>80 X 125</b> cm. (Sin vivienda accesible).		
- <b>90 X 140</b> cm.		
<b>ANEJO A.2. DA DB-SUA / 2</b>	- Comunicada por itinerario accesible desde el exterior y señalización direccional.	
	Información en la plataforma:	
	- Carga máxima admisible.	
	- Tipo de silla de ruedas o PMR que admite.	
	- Si se permite o no acompañante.	
	- Instrucciones de uso.	
	- Esquema de funcionamiento mediante pictogramas.	
- Disponer de <b>dispositivo de llamada</b> para recibir asistencia.		
- Se evitará dejar diáfano el espacio bajo las mismas/ Riesgo aplastamiento.		



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

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

## ➤ SOLUCIONES MÓVILES. PLATAFORMAS ELEVADORAS INCLINADAS.

### CONDICIONES DE LAS PLATAFORMAS ELEVADORAS INCLINADAS. Salvaescaleras.

- **Directiva 2006/42/CE Máquinas.**

- Norma **UNE – EN 81-40.** Plataformas elevadoras inclinadas para el uso por personas con movilidad reducida.

- Dimensiones mínimas de plataforma. - **70 X 90 cm.** (Sin vivienda accesible).  
- **75 X 100 cm.**

- Comunicada por itinerario accesible desde el exterior y señalización direccional.

#### Información en la plataforma:

- Carga máxima admisible.

- Tipo de silla de ruedas o PMR que admite.

- Instrucciones de uso.

- Esquema de funcionamiento mediante pictogramas.

- Uso por una única persona e instruida en su manejo.

- Prevenir el uso no autorizado: mediante llave.

- Posición de uso no impiden la utilización segura de la escalera  $\geq 60$  cm.

- Se puede ocupar todo el ancho (< 8 viviendas, recorrido alternativo, < 8 peldaños)

- En posición plegada no reduzcan la anchura mínima exigible ni los elementos de evacuación.

- Dispondrán de señales auditivas y luminosas durante todo su recorrido.

- No se pueden utilizar para la evacuación en caso de emergencia.

### ANEJO A.3. DA DB-SUA / 2



COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de  
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de  
Administradores de Fincas  
de Granada



## 4.- 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:

1

- 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.



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

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

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.



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.

## ➤ ASCENSORES ACCESIBLES. CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

<b>ASCENSORES ACCESIBLES. SUA ANEJO A</b>	- Norma <b>UNE EN 81-70:2004</b> Accesibilidad a los ascensores de personas incluyendo a las personas con discapacidad.	
	- Ascensor de emergencia <b>CTE DB-SI.</b>	
<b>CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD. DA DB-SUA / 2</b>	-Dimensiones mínimas en interior de cabina	<b>Sin vivienda accesible a usuario de silla de ruedas</b>
		- 1 Puerta / 2 enfrentadas: <b>1,00 X 1,25 m.</b>
		- 2 Puertas en ángulo: <b>1,40 X 1,40 m.</b>
		<b>Con vivienda accesible a usuario de silla de ruedas</b>
		- 1 Puerta / 2 enfrentadas: <b>1,10 X 1,40 m.</b>
		- 2 Puertas en ángulo: <b>1,40 X 1,40 m.</b>
		- Botonera caracteres en braille y altorrelieve.
		- Contrastados cromáticamente
-Equipamiento exterior	- Espacio libre <b>1,50 m. Ø</b>	
	- Botonera: <b>0,80 ≤ H ≤ 1,20 m.</b>	
	- Ancho de paso mínimo <b>80 cm.</b>	
- Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.		
- En grupos de varios ascensores, el accesible tendrá llamada individual/propia.		



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.

## ➤ ASCENSORES ACCESIBLES. TOLERANCIAS ADMISIBLES

<b>ASCENSORES ACCESIBLES. SUA ANEJO A</b>	- Norma <b>UNE EN 81-70:2004</b> Accesibilidad a los ascensores de personas incluyendo a las personas con discapacidad.	
	-Dimensiones mínimas de la cabina para usuarios de silla de ruedas	<b>Con puertas adyacentes:</b>
		- <b>125 X 125</b> cm.
		- <b>120 X 140</b> cm.
<b>TOLERANCIAS ADMISIBLES. ANEJO B DA DB-SUA / 2</b>	<b>Con una puerta o dos enfrentadas:</b>	
	- <b>90 X 120</b> cm.	
	- Cuando no sea posible instalar ascensores de las dimensiones anteriores pueden diseñarse otros que no serían utilizables por usuarios de silla de ruedas pero sí por otras <b>PMR</b> .	
- La anchura de paso mínima de una puerta de ascensor, para que pueda ser utilizada por usuarios de silla de ruedas, será de <b>80</b> cm.		
- Cuando la escalera sirva a no mas de 8 viviendas y la altura de evacuación no exceda de 14 m se permite la <u>reducción de parámetros de escalera de uso general a uso restringido (80 cm.)</u> .		
- Espacio libre de giro libre de obstáculos y del barrido de la puerta <b>1,20</b> m. Ø		



COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio de  
Abogados de GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de  
Administradores de Fincas  
de Granada



## 4.- 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.*



## 4.- Obras de instalación o sustitución de ascensor.

Orden de prioridad o preferencia a la hora de proceder a conseguir las condiciones básicas de accesibilidad universal en la instalación de ascensor en edificios existentes\*:

1

- En el **interior del edificio**, preferentemente en la caja de escalera.

2

- En el **patio interior**.

3

- En el exterior del edificio desarrollado **sobre espacio libre privado**.

4

- En el exterior del edificio desarrollado **sobre dominio público**.

\* *Establecidos en el Anexo IV de la Ordenanza reguladora del régimen de autorizaciones urbanísticas y actividades. Ayuntamiento de Granada.*





# APAREJADORES

GRANADA

**MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN.**