

# Experiencias del grupo de trabajo de accesibilidad

COAAT de Granada



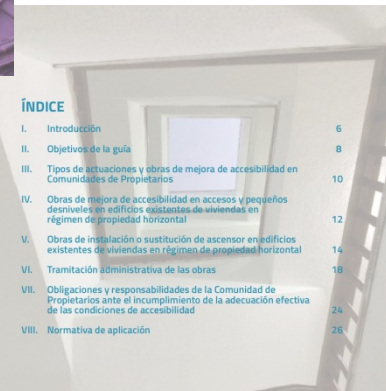
Comisión de Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada

COORDINADORA  
María Paz García García

#### ARQUITECTOS TÉCNICOS

Manuel Javier Martínez Carrillo  
Botanico Espinola Jiménez  
Elica Entrena Núñez  
Juan Carlos del Pino Larrillo  
Ángel J. de la Higuera Barrios  
Fabiola Morano Medinilla  
Francisco Jesús Garmena López  
José Luis Sevilla Delgado  
Juan Carlos Martínez Ortega

© Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada  
2ª edición actualizada febrero 2018  
Depósito Legal: GR 1060-2017  
ISBN: 978-84-697-5169-5



#### ÍNDICE

I. Introducción	6
II. Objetivos de la guía	8
III. Tipos de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en Comunidades de Propietarios	10
IV. Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles en edificios existentes de viviendas en régimen de propiedad horizontal	12
V. Obras de instalación o sustitución de ascensor en edificios existentes de viviendas en régimen de propiedad horizontal	14
VI. Tramitación administrativa de las obras	18
VII. Obligaciones y responsabilidades de la Comunidad de Propietarios ante el incumplimiento de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad	24
VIII. Normativa de aplicación	26



COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA

## Trabajos realizados por el GT de accesibilidad:

- Landing Page
- Guía de accesibilidad. Comunidades de Propietarios
- Guía de Accesibilidad. Pequeños establecimientos
- Guía para la gestión de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en Comunidades de Propietarios (2 ediciones)
- 101 Preguntas sobre accesibilidad en edificios de viviendas existentes (2 ediciones)
- Cursos, Jornadas
- Comunicaciones CONTART



COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA

**Condiciones en el interior y/o exterior del edificio. Actuaciones en locales y espacios comunitarios**

[Itinerarios y elementos accesibles de uso comunitario](#)

[Piscinas comunitarias](#)

[Aparcamientos](#)

[Terrazas: tendederos](#)

**Guía de tramitación de las intervenciones**

[¿Qué establece la normativa?](#)

[Actuaciones sometidas a licencia](#)

[Declaración responsable de actuaciones urbanísticas](#)

[Modelos](#)

**Normativa de referencia**

**Publicaciones**

[Publicaciones](#)

[Artículos Contart](#)

**Cursos y jornadas**

**Enlaces de interés. Documentos descargables**

**Acceso al foro de accesibilidad**

**Acceso al COAAT de Granada**



CÓMO HACER QUE UN EDIFICIO SEA

# ACCESIBLE

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

**ACCEDE AL CÓDIGO QR Y ENCONTRARÁS**

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



**Actuaciones y obras para garantizar la accesibilidad**

Más info en: <https://accesibilidad.coaatgr.es>



COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA



# LANDING PAGE: CÓMO HACER QUE UN EDIFICIO SEA ACCESIBLE

Presentación

Últimas noticias!

Accesibilidad universal y diseño para todos

Intervenciones para analizar

Condiciones en el interior del edificio. Actuaciones a nivel de acceso

Normativa sobre accesibilidad: estatal y autonómica

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en portales

Bajar a cota cero

Rampas

Ayudas técnicas para salvar desniveles

Otras actuaciones obligatorias en portales

Alternativas y situaciones excepcionales

Condiciones en el interior del edificio. Actuaciones a nivel de plantas. Ascensores

Ascensores

Fosos y huidas reducidos

Cautelas arqueológicas

No olvidar

Condiciones en el interior y/o

## Últimas noticias!

Publicada el 24/10/2023 la convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la mejora de la accesibilidad en viviendas y edificios de tipología residencial colectiva en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Aquí dejamos, no sólo los Boletines con las Bases, la Convocatoria y el extracto de la misma, sino un cuadro resumen para viviendas y otro para edificios, en los que se sintetizan los requisitos, cuantía de las subvenciones, criterios de valoración, etc. También adjuntamos los enlaces a la web de la Consejería de Fomento, donde puedes encontrar información que se irá actualizando (desde esta página igualmente vamos a actualizar los datos)

**TE SERÁN DE GRAN AYUDA A LA HORA DE ANALIZAR LAS OPCIONES DE CONSEGUIR LA SUBVENCIÓN, SU CUANTÍA Y LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA. TEN EN CUENTA QUE EL PLAZO DE SOLICITUD SE INICIA EL 5 DE FEBRERO DE 2024 Y FINALIZA EL 4 DE MARZO DE 2024.**

The screenshot displays a document titled 'SUBVENCIONES MEJORA ACCESIBILIDAD EN VIVIENDAS (procedimiento de concurrencia competitiva)'. The document is structured as follows:

- Objeto:** Línea 1 y otras actuaciones para la mejora de la ACCESIBILIDAD en viviendas (edificios y viviendas aisladas, agrupadas en fila y pilas).
- Personas beneficiarias:** Personas físicas propietarias de las viviendas, las que tengan su uso y disfrute o arrendatarias cuando concuerden con propietarios o titulares de obra, a cambio del pago de la renta.
- Requisitos:**
  - En las personas beneficiarias:
    - Ingresar en el padrón de residentes (IRE) o en el padrón de IREDA.
    - En las viviendas aisladas: contar con una discapacidad reconocida de grado igual o superior al 33% (para solicitar por discapacidad reconocida).
  - En las viviendas:
    - Finalizadas antes de 2006, salvo viviendas con discapacidad > 65 años.
    - Edificio habitado y permanente de la persona beneficiaria.
    - Disponer de infraestructura por donde compete (por fecha anterior a la solicitud, Anexo I).
- Porcentaje máximo de subvención sobre el presupuesto protegible:**
  - 60% en general.
  - 80% si residentes con discapacidad > 65 años.
  - 100% si residentes beneficiarios de la Subvención Programada, RD 983/2024.
- CUANTÍAS MÁXIMAS SUBVENCIONABLES:**
  - Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila: hasta 12.000 € por vivienda.
  - Plas: hasta 6.000 € por vivienda.
    - Hasta 15.000 € si reside persona con discapacidad > 65%.
    - Hasta 18.000 € si reside persona con discapacidad > 100%.
    - Hasta 1.000 € en caso de IRE, catalogado o algún tipo de protección (urbanismo).
- PRESUPUESTO PROTEGIBLE:** IRE + IRE + SE + BOMBAJE TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO + TRIBUTOS
- ACTUACIONES SUBVENCIONABLES:**
  - Instalación de ascensores, subestaciones, rampas, automatismos para apertura puertas, dispositivos adaptados para discapacitados sensoriales, etc., como su adaptación a la normativa sectorial.
  - Instalación de elementos de información, de comunicación o aviso que permitan la orientación en el interior de la vivienda (señales luminosas, vitales, etc.).
  - Instalación de productos de apoyo a la audición (por las magnitudes).
  - Instalación de dispositivos electrónicos de comunicación externa (intercomunicadores y analógicos).
  - Instalación de dispositivos de alarma en ascensores (para emergencias o discapacitados), instalación de luces magnéticas.
  - Instalación de elementos y otros para autonomía personal mayores o con discapacidad.
  - Instalación de elementos de señalización en el interior de las viviendas (señales, etc.).

CUADRO-RESUMEN-tecnico-VIVIENDAS\_log

Descarga

# LANDING PAGE: CÓMO HACER QUE UN EDIFICIO SEA ACCESIBLE

Documentos descargables del apartado *Últimas noticias*: cuadros resumen subvenciones para mejora de accesibilidad de la Junta de Andalucía, expresamente elaborados para la Landing Page

GRUPO de TRABAJO de ACCESIBILIDAD



COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA

## SUBVENCIONES MEJORA ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS (procedimiento de concurrencia competitiva)

Objeto	Línea 2 → obras o actuaciones para la mejora de la <b>ACCESIBILIDAD</b> en edificios de <b>tipología residencial colectiva</b> .	
Entidades beneficiarias	Comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios (constituidas según art. 5 Ley de Propiedad Horizontal).	
Requisitos	De las <b>comunidades de propietarios</b> o agrupaciones de comunidades de propietarios: <ul style="list-style-type: none"><li>En al menos el 50 % de las viviendas, los ingresos de las unidades de convivencia residentes (<b>IUC</b>) &lt; <b>4 veces el IPREM</b>.</li><li>No haber obtenido ayuda para rehabilitar el mismo edificio en 3 años (salvo solicitud por discapacidad sobrevenida).</li></ul>	<i>NOTA</i> : Se entiende por unidad de convivencia residente (UC) en cada una de las viviendas, el conjunto de personas empadronadas en la misma.
	De los <b>edificios</b> : <ul style="list-style-type: none"><li><b>Finalizados antes de 2006</b>, salvo residente con discapacidad o &gt; 65 años.</li><li><b>Al menos el 70 % de superficie construida sobre rasante, excluida planta baja o inferiores, destinada a uso residencial de vivienda.</b></li><li>Al menos el 50 % de las viviendas han de ser <b>domicilio habitual y permanente</b>.</li><li>Disponer de <b>informe técnico</b> por técnico competente (con fecha anterior a la solicitud, Anexo I).</li><li>Contar con <b>acuerdo de la comunidad</b> de propietarios y autorizaciones administrativas preceptivas.</li></ul>	<i>NOTA</i> : Contenido mínimo del informe técnico → acreditar si se cumplen o no los requisitos que aparecen subrayados y justificar la necesidad de las actuaciones a realizar. Ver <b>MODELO DE INFORME TÉCNICO</b> disponible en la web de la Consejería.
Cuantía de las subvenciones	<b>Porcentaje</b> máximo de subvención sobre el presupuesto protegible: <ul style="list-style-type: none"><li>60 % en general.</li><li>Hasta 80 % si residentes con discapacidad o &gt; 65 años.</li><li>Hasta 100 % en Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada, RD 853/2021.</li></ul>	
	<b>CUANTÍAS MÁXIMAS SUBVENCIONABLES</b>	<i>NOTA</i> : Para poder computar las cuantías que corresponden a local, estas han de participar en los costes de ejecución de la obra.
<b>ACCESIBILIDAD en edificios (Línea 2):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hasta 9.000 € por vivienda y 90 € por m<sup>2</sup> de local.</li><li>Hasta 15.000 € en aquella vivienda si reside persona con discapacidad &lt; 33 %.</li><li>Hasta 18.000 € en aquella vivienda si reside persona con discapacidad ≥ 33%.</li><li>+ 3.000 € por vivienda en caso de BIC, catalogado o algún nivel de protección (urbanismo).</li></ul>		
<b>PRESUPUESTO PROTEGIBLE = PEM + BI + GG + HONORARIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS + TRIBUTOS</b>		
<b>ACTUACIONES SUBVENCIONABLES</b>		
Actuaciones subvencionables para la mejora de la <b>ACCESIBILIDAD en edificios (Línea 2)</b> : <ol style="list-style-type: none"><li>Instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas, automatismos para apertura puertas, dispositivos adaptados para discapacidad sensorial o intelectual, así como su adecuación a la normativa sectorial.</li><li>Instalación productos de apoyo (grúas o artefactos análogos) en elementos comunes del edificio (jardines, zonas deportivas, piscinas y similares).</li><li>Instalación elementos de información, de información o aviso que permitan la orientación en escaleras y ascensores (señales luminosas, visuales, vibrotáctiles o sonoras).</li><li>Instalación productos de apoyo a la audición (bucles magnéticos).</li><li>Instalación dispositivos electrónicos de comunicación vivienda-externo (videoporteros y análogos).</li><li>Instalación dispositivos de alarma en ascensor (casos emergencia o atrapamiento). Instalación bucle magnético.</li><li>Instalación domótica y otros para autonomía personas mayores o con discapacidad.</li><li>Intervención mejora accesibilidad universal en edificios y sus vías de evacuación.</li><li>Intervención mejora cumplimiento CTE-DB-SUA (en particular ascensores).</li></ol>		
<i>NOTA: No serán subvencionables las actuaciones ejecutadas con anterioridad a la resolución de la concesión de la subvención.</i>		
<i>NOTA: Según Ley 31/2022, de 23 de diciembre de 2022, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023 (BOE nº 308 de 24 de diciembre de 2022). Disposición adicional nonagésima. Determinación del indicador de rentas de efectos múltiples (IPREM) para 2023. → En el año 2023, el IPREM asciende a 600 €/mes, esto equivale a 8.400,00 € anuales en 14 pagos (cálculo anual incluyendo dos pagos extras).</i>		

CRITERIOS DE VALORACIÓN	
<b>Criterios relacionados con la finalidad y características de las actuaciones</b>	<b>Hasta 55 puntos</b>
Actuaciones que incluyen la instalación de ascensores	25 puntos
En caso, instalación ascensores (nº viviendas servidas ascensor * 0,40 puntos) = X puntos (máximo 8 puntos)	X puntos
Instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas, automatismos apertura puertas u otros dispositivos de accesibilidad	7 puntos
Instalación o dotación productos de apoyo que permitan acceso y uso a elementos comunes (grúas o análogos)	5 puntos
Instalación elementos de información, comunicación o de aviso para orientación en uso de escaleras y ascensores (señales)	5 puntos
Instalación productos de apoyo a la audición para la accesibilidad en el entorno (entre las viviendas y el exterior)	5 puntos
<b>Criterios relativos a la situación socio-económica de los residentes</b>	<b>Hasta 25 puntos</b>
Al menos, la mitad de las viviendas del edificio con IUC < 2,5 IPREM	15 puntos
Edificios en los que resida persona con discapacidad, al menos, del 33 % o mayores 65 años	7 puntos
Edificios en los que resida persona con discapacidad, al menos, del 40 % y movilidad reducida (En su caso, sumar a la puntuación anterior)	3 puntos
<b>Criterios relativos a las características del edificio</b>	<b>Hasta 15 puntos</b>
Al menos, el 70 % de las viviendas constituyen domicilio habitual y permanente	6 puntos
Edificio finalizado antes de 1981	6 puntos
Edificio finalizado entre 1981 y antes de 2006 (En su caso, sumar a la puntuación anterior)	3 puntos
Edificio declarado BIC, catalogado o que cuenta con algún nivel de protección (urbanismo)	3 puntos
<b>Actuaciones para las que se hubiera solicitado subvención en convocatorias anteriores, resultado desestimada</b>	<b>Hasta 5 puntos</b>
Actuaciones para las que se hubiera solicitado subvención en convocatoria Orden de 21 de diciembre de 2020	3 puntos
Actuaciones para las que se hubiera solicitado subvención en convocatoria Orden de 17 de junio de 2019	2 puntos
<b>PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN</b>	
Las solicitudes se presentarán (PRESENTACIÓN <b>exclusivamente ELECTRÓNICA</b> ) conforme al formulario de solicitud, <b>ANEXO I</b> .	
El formulario, <b>ANEXO II</b> se acompañará de: <ul style="list-style-type: none"><li>NIF de la comunidad propietarios y DNI del representante legal.</li><li>Acuerdo de la comunidad de propietarios (aprobación ejecución obras y petición subvención, nombramiento representante, % coeficientes o importe que asume cada comunero, aceptación presupuesto y subvención aplicada a cada uno).</li><li>Documentación acreditativa con fecha de finalización edificio, referencia catastral, nº viviendas, locales y superficies (escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica).</li><li><b>Informe Técnico</b> suscrito por técnico competente conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, con fecha anterior a la solicitud de la subvención, Anexo I (contenido según Apdo. 4.a)2º.2.d) de las Bases Reguladoras).</li><li><b>Proyecto Técnico o Memoria</b> suscrita por técnico competente en la que se justifique la adecuación de la actuación al CTE y demás normativa de aplicación. En cualquier caso, incluirá presupuesto desglosado por partidas.</li><li><b>Presupuesto de ejecución de las obras</b> (oferta económica) con IVA desglosado y su aceptación por la comunidad de propietarios. Se presentarán mínimo 3 ofertas de diferentes empresas si el presupuesto de ejecución de las obras es &gt; 40.000,00 € y se justificará la elección del presupuesto, cuando la misma no recaiga en la oferta más ventajosa.</li><li>Documentos acreditativos de los <b>gastos</b> subvencionables sobre <b>honorarios técnicos</b> (coste de redacción de proyectos, informes técnicos y certificados) y sobre la <b>tramitación administrativa y tributos</b> justificados.</li><li>Para cada una de las viviendas y/o locales se incluirá formulario <b>ANEXO III</b>.</li></ul>	
<i>NOTA: Se presentará Memoria para el caso de que las actuaciones no exijan Proyecto, conforme a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. El documento presentado (Proyecto Técnico o Memoria) ha de hacer posible disponer de la información suficiente para la evaluación del cumplimiento de los requisitos contemplados en estas bases reguladoras. Documentación mínima: descripción, presupuesto desglosado por partidas y planos.</i>	
<i>NOTA: El Anexo III se acompañará (salvo consentimientos) de la siguiente documentación:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>DNI/NIE de la persona propietaria de la vivienda y de los miembros de la unidad de convivencia (IUC).</li><li>DNI/NIE de la persona propietaria del local (NIF de la entidad propietaria y DNI/NIE del representante legal).</li><li>Documentación acreditativa titularidad viviendas y locales (Escritura pública, Nota simple o Certificación catastral).</li><li>Certificado de empadronamiento de los residentes.</li><li>Documentación acreditativa de los ingresos de la unidad de convivencia (IUC).</li><li>En su caso, certificado acreditativo del grado y tipo de discapacidad reconocidos.</li><li>En su caso, informe social de los Servicios Sociales (situación de especial vulnerabilidad).</li></ul>	
<b>NORMATIVA RELACIONADA</b>	
Orden de 1 de agosto de 2023 por la que se aprueban las <b>bases reguladoras</b> para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, para la mejora de la accesibilidad en viviendas y edificios de tipología residencial colectiva en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 150 de 7 de agosto de 2023).	
Orden de 16 de octubre de 2023, por la que se efectúa la <b>convocatoria</b> , en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la mejora de la accesibilidad en viviendas y edificios de tipología residencial colectiva, en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 204 de 24 de octubre de 2023).	
Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.	
Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.	

# LANDING PAGE: CÓMO HACER QUE UN EDIFICIO SEA ACCESIBLE

Presentación

Últimas noticias!

Accesibilidad universal y diseño para todos

Intervenciones para analizar

Condiciones en el interior del edificio. Actuaciones a nivel de acceso

Normativa sobre accesibilidad: estatal y autonómica

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en portales

Bajar a cota cero

Rampas

Ayudas técnicas para salvar desniveles

Otras actuaciones obligatorias en portales

Alternativas y situaciones excepcionales

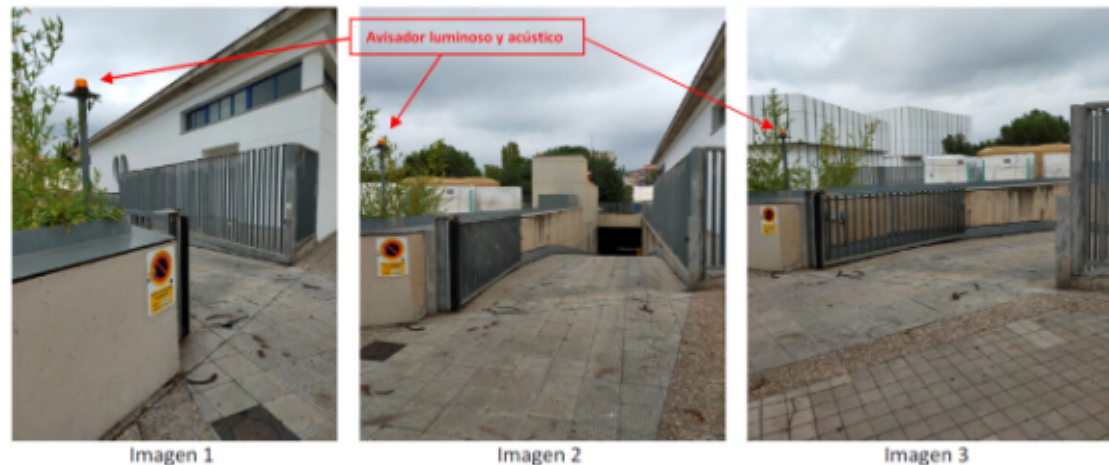
Condiciones en el interior del edificio. Actuaciones a nivel de plantas. Ascensores

## Intervenciones para analizar

### Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

CTE-DB-SUA7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento, apartado 4. Señalización «3. En los accesos de vehículos a viales exteriores desde establecimientos de uso Aparcamiento se dispondrán dispositivos que alerten al conductor de la presencia de peatones en las proximidades de dichos accesos.»

En el siguiente ejemplo no ha sido posible dar cumplimiento a este precepto y se opta por otra solución:



Las imágenes 1, 2 y 3 muestran la salida del aparcamiento (Edificio del Parque de las Ciencias de Granada) donde se encuentra instalado un avisador luminoso y acústico con intermitencia, para señalar y avisar sonoramente de la presencia de un vehículo cuando sale del aparcamiento. Es totalmente visible, montado sobre un poste por encima del vallado del edificio.

Los vehículos al salir del aparcamiento se encuentran directamente en la acera o en un sitio donde pasan peatones, y tal y como muestran las imágenes no hay demasiada visibilidad por lo que podría ocurrir un accidente. Con el avisador acústico y luminoso los peatones estarán al tanto de cuando sale un vehículo, además, esta opción sería la idónea en el caso de peatones con discapacidad auditiva o usuarios de auriculares ya que podrán percatarse de la indicación al ser una luz que parpadea (amarilla/naranja → indicador y aviso de un posible riesgo).



# LANDING PAGE: CÓMO HACER QUE UN EDIFICIO SEA ACCESIBLE

## Presentación

## Últimas noticias!

## Accesibilidad universal y diseño para todos

## Intervenciones para analizar

## Condiciones en el interior del edificio. Actuaciones a nivel de acceso

Normativa sobre accesibilidad: estatal y autonómica

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en portales

**Bajar a cota cero**

Rampas

Ayudas técnicas para salvar desniveles

Otras actuaciones obligatorias en portales

Alternativas y situaciones excepcionales

## Bajar a cota cero

Las barreras arquitectónicas existentes dificultan y en muchos casos impiden que personas en situación de discapacidad, personas mayores o familias con carritos de bebé, puedan acceder, usar y disfrutar los edificios en las mismas condiciones que el resto de la población.

El primer criterio de actuación para acometer la mejora de la accesibilidad en edificios existentes, en accesos y en pequeños desniveles no mayores de una planta, es bajar el acceso al portal a cota cero.

La solución preferente para adecuar el acceso es trasladarlo donde el desnivel con la vía pública sea menor.

Cuando en un inmueble exista un ascensor, al que no se accede mediante itinerario accesible desde la vía pública o zonas comunes exteriores, la mejor opción es modificar la cota de desembarco del mismo, situándola al nivel del exterior del edificio. Bajar a cota cero un ascensor significa pues, eliminar los escalones, o cualquier otro tipo de barrera arquitectónica existente desde la entrada del edificio hasta el ascensor, facilitando el acceso al mismo, consiguiendo así una adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes.

En aquellos edificios en los que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se pueda aplicar este criterio, siempre debidamente justificado, se optará por proyectar un itinerario accesible con rampa como segunda opción (ver este caso en el apartado **Rampas**).

## Casos prácticos:

- Bajar el ascensor a cota cero es la mejor vía para salvar los escalones que, en ocasiones, sobre todo en edificios antiguos, nos encontramos para poder acceder al ascensor desde el rellano de entrada de la finca. Esto ocasiona que muchas personas no puedan salir de sus viviendas y hacer vida normal por falta de accesibilidad en su edificio, pues contar con un ascensor no es suficiente si todavía existen barreras arquitectónicas que impiden el uso del mismo a vecinos con discapacidad o mayores de 70 años.
- La bajada del ascensor a cota cero consiste en realizar las obras pertinentes para eliminar todo obstáculo arquitectónico que impida el acceso directo al ascensor, como los peldaños que pueda haber entre la entrada



# LANDING PAGE: CÓMO HACER QUE UN EDIFICIO SEA ACCESIBLE

En *Documentos relacionados* puedes encontrar fichas resumen del punto concreto



## CONDICIONES EN EL INTERIOR DEL EDIFICIO. ACTUACIONES A NIVEL DE PLANTAS. ASCENSORES

### BAJAR ASCENSOR A COTA CERO

#### BAJAR ASCENSOR A COTA CERO

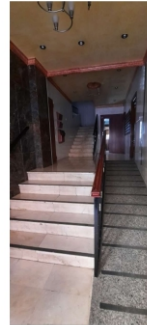
Bajar a cota cero un ascensor significa eliminar los escalones, o cualquier otro tipo de barrera arquitectónica existente desde la entrada del edificio hasta el ascensor, facilitando el acceso al mismo, consiguiendo así una adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes.

Las barreras arquitectónicas existentes dificultan y en muchos casos impiden que personas en situación de discapacidad, personas mayores o familias con carritos de bebé, puedan acceder, usar y disfrutar los edificios en las mismas condiciones que el resto de la población. En concreto, bajar el ascensor de una comunidad de propietarios a cota cero significa, eliminar cualquier obstáculo de nivel que pueda existir a la hora de acceder y utilizar el ascensor.

#### CASO PRACTICO:

- Bajar el ascensor a cota cero es la mejor vía para salvar los escalones que, en ocasiones, sobre todo en edificios antiguos, nos encontramos para poder acceder al ascensor desde el rellano de entrada de la finca. Esto ocasiona que muchas personas no puedan salir de sus viviendas y hacer vida normal por falta de accesibilidad en su edificio, pues contar con un ascensor no es suficiente si todavía existen barreras arquitectónicas que impiden el uso del mismo a vecinos con discapacidad o mayores de 70 años.

- La bajada del ascensor a cota cero consiste en realizar las obras pertinentes para eliminar todo obstáculo arquitectónico que impida el acceso directo al ascensor, como los peldaños que pueda haber entre la entrada del edificio y el vestíbulo donde está instalado el elevador.

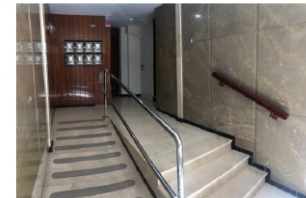


BAJAR ASCENSOR A COTA CERO.  
EJEMPLOS

Ejemplo 1. Planta baja. Portal  
Estado inicial y reformado



Ejemplo 2. Planta baja. Acceso exterior y portal  
Estado inicial y reformado



#### Normativa consultada:

- Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad Código Técnico de la Edificación. (Versión 14 de junio de 2022).  
<https://www.codigotecnico.org/pdf/Documentos/SUA/DccSUA.pdf>

- 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. (Versión 29 Junio 2018).  
[https://www.codigotecnico.org/pdf/Documentos/SUA/DA\\_SUA\\_2\\_Adecuacion.pdf](https://www.codigotecnico.org/pdf/Documentos/SUA/DA_SUA_2_Adecuacion.pdf)

# LANDING PAGE: CÓMO HACER QUE UN EDIFICIO SEA ACCESIBLE

## espacios comunitarios

Itinerarios y elementos accesibles de uso comunitario

Piscinas comunitarias

Aparcamientos

Terrazas: tendederos

## Guía de tramitación de las intervenciones

¿Qué establece la normativa?

Actuaciones sometidas a licencia

Declaración responsable de actuaciones urbanísticas

Modelos

## Ajustes razonables

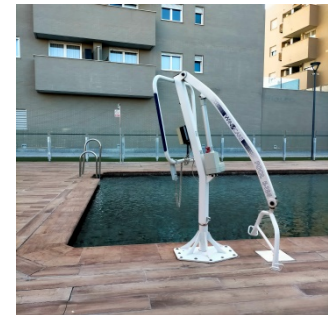
En cuanto a los ajustes razonables de accesibilidad que se pueden exigir a los vasos de las piscinas existentes antes del 21-9-2009, según determinó la Comisión Técnica de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía (informe de 21/03/2018, en enlace adjunto), se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Las piscinas de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, (edificaciones de viviendas) al estar determinada cada temporada de baño la población usuaria de la piscina, el elemento accesible, grúa/elevador o escalera, deberá atender a las necesidades concretas que en la temporada se manifiesten por la comunidad.

El Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, en la Disposición adicional tercera, establece que en cualquier momento, las personas con discapacidad o mayores de 70 años que residan en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal pueden instar a su comunidad la realización de obras de accesibilidad para la adaptación de las zonas de uso común. Pero si ninguna persona propietaria solicita el ajuste razonable de accesibilidad se entiende que no es necesaria su realización en esa temporada. Si, por otra parte, la comunidad manifestara su preferencia por la realización de una rampa, en vez de la grúa o la escalera, también sería admisible.

En el apartado *Piscinas comunitarias*, también se incluyen epígrafes sobre:

- Condiciones de accesibilidad a los vasos de piscina
- Piscinas existentes con anterioridad al 21-9-2009
- Tolerancias en escaleras o rampas
- Tipos de grúa o elevador hidráulico
- Supuestos de imposibilidad técnica
- Inviabilidad económica



En el apartado *Guía de tramitación de las intervenciones*, se analizan cuestiones controvertidas, como:

Las intervenciones no sometidas a licencia, según el apartado anterior, se tramitarán mediante Declaración responsable de Actuaciones Urbanísticas.

Como establece la LISTA (artículo 138) y su Reglamento de desarrollo (artículo 293), serían todas aquellas obras en edificaciones o instalaciones existentes, tanto si son conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

Hay que tener en cuenta que 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, establece: [...]

Es decir, la Ley ya prevé que la superficie y volumen ocupado por los elementos que se ejecuten e instalen para alcanzar la accesibilidad universal, no consumen parámetros urbanísticos, como superficie construida, ocupación o altura. Por tanto, si no se ven afectados estos parámetros, significa que la tramitación de dichas actuaciones puede estar habilitada mediante Declaración Responsable. Ver nota 1.

**Nota 1.** Una cuestión que se puede plantear es qué ocurre en aquellos casos en que los municipios no hayan adaptado su normativa a lo establecido por la Ley, ¿se puede entonces entender que la instalación de un ascensor en un patio altera los parámetros urbanísticos y podría no autorizarse la misma?. En nuestra opinión esto no sería justificable; el cumplimiento de la Ley está por encima de la mayor o menor agilidad de los municipios para modificar sus normas; la accesibilidad universal no puede depender de que las administraciones locales funcionen con la rapidez requerida en estas cuestiones.

## **Declaración responsable de actuaciones urbanísticas**

Otra cuestión es si se requiere proyecto, según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o si es suficiente con una memoria técnica justificativa. Esta cuestión es más subjetiva, teniendo en cuenta la dificultad y controversia, en determinados casos “límite”, para interpretar lo que establece el artículo 2 de la LOE:

*Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras: [...]*

En estos casos límite, existen municipios que exigen proyecto y en otros se considera que una memoria técnica perfectamente justificada es un documento suficiente, entendiendo que no existe una variación esencial del conjunto del sistema estructural y/o no produce una variación esencial de la composición general exterior. La dificultad estriba en la interpretación del concepto de variación esencial. La instalación de un ascensor en fachada, ¿supone una variación esencial de la composición general exterior del inmueble?. La demolición de una escalera para su nueva ejecución o el recortar las zancas de la misma, con la instalación de un ascensor en el hueco, ¿es una variación esencial del conjunto del sistema estructural en un inmueble de cinco plantas, por ejemplo?. No son cuestiones pacíficas.

Por lo expuesto, es recomendable, en todo caso, acudir a los técnicos municipales, de forma previa a la redacción de los documentos técnicos, para verificar si, según la intervención planteada, se va a requerir proyecto o memoria técnica.

En cuanto al título habilitante, aunque hay municipios que aún se resisten a las intervenciones mediante declaraciones responsables, ahí la Ley es mucho más clara y no se presta a interpretaciones; por tanto, si una obra cumple las condiciones para su habilitación mediante declaración responsable, no se puede exigir una licencia.



# LANDING PAGE: CÓMO HACER QUE UN EDIFICIO SEA ACCESIBLE

En el apartado *Publicaciones*, encontramos los enlaces a los documentos relacionados:

## **Publicaciones**

En este apartado encontrarás las publicaciones realizadas por los Grupos de Trabajo de Accesibilidad del COAAT de Granada.

### **Documentos relacionados:**

- [Guía para la gestión de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en Comunidades de Propietarios](#)
- [101 Preguntas sobre accesibilidad en edificios de viviendas existentes](#)
- [Guía para la gestión de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en comunidades de propietarios. 2ª edición](#)
- [101 preguntas sobre accesibilidad en edificios de viviendas existentes. 2ª edición](#)
- [Guía de Accesibilidad. Comunidades de Propietarios](#)
- [Guía de Accesibilidad. Pequeños establecimientos](#)

## **Artículos Contart**

### **CONTART GRANADA 2016**

Accesibilidad con coherencia. El ajuste razonable

Aplicaciones de la domótica para la accesibilidad de edificios

La domótica aplicada a la accesibilidad y eliminación de barreras

### **CONTART ZARAGOZA 2018**

El ajuste razonable: de la accesibilidad de concepción a la accesibilidad de corrección

Gestión de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en edificios de viviendas existentes, bajo el régimen de propiedad horizontal

Rehabilitación e implantación de accesibilidad en un edificio catalogado e incluido en entorno BIC, para destinarlo a uso turístico

Utilización y accesibilidad, evolución y situación actual

### **CONTART IBIZA 2020**

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes a través del ajuste razonable

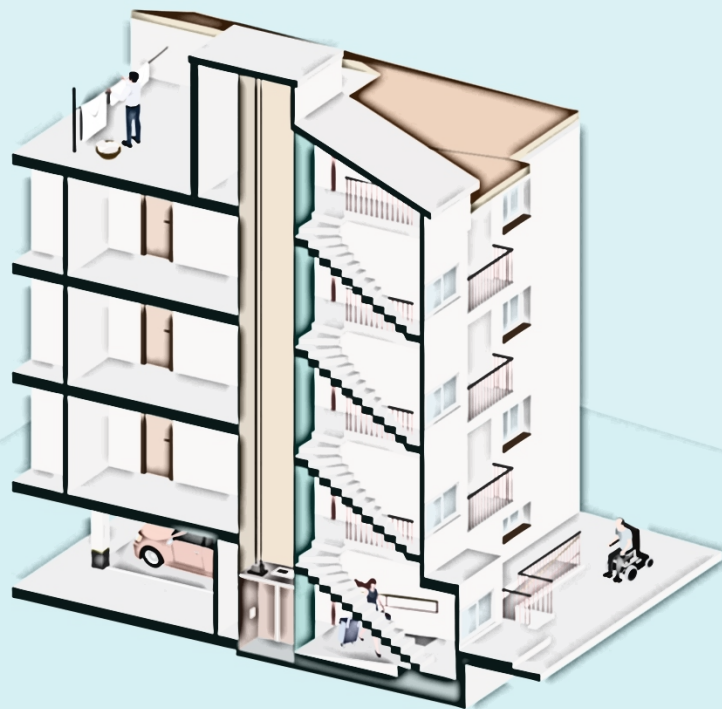
Accesibilidad universal en la rehabilitación de edificios de viviendas existentes

### **CONTART TOLEDO 2022**

Accesibilidad, qué hacer cuando no se puede cumplir la normativa. Ascensores en espacios reducidos, en patios y en espacios exteriores

**PRESIDENTA DEL COLEGIO DE APAREJADORES Y  
ARQUITECTOS TÉCNICOS DE GRANADA**

María Paz García García.



**GRUPO DE TRABAJO DE ACCESIBILIDAD DEL  
COAAT DE GRANADA**

**Coordinación:**

María Elisa Entrena Núñez. Ayuntamiento de Granada

**Equipo:**

María Paz García García. Profesional libre

Manuel Javier Martínez Carrillo. Junta de Andalucía. Profesor Universidad Granada

Fabiola Moreno Medinilla. Profesional libre

Antonio Espínola Jiménez. La ciudad accesible. Profesor Universidad Isabel I.

María Auxiliadora Sánchez Castro. Servicio de Rehabilitación y Arquitectura . Junta de Andalucía

Juan José Berbel Rubia. Ayuntamiento de Granada.

Juan Carlos del Pino Leruite. Ayuntamiento de Granada.

Jesús Olivares Galera. Profesional libre

Francisco Javier Lafuente Bolívar. Profesor PhD Universidad Granada

**Gracias por vuestra atención**