



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE GRANADA

**Accesibilidad en edificios residenciales:
Soluciones prácticas sin costes desproporcionados.**

Accesibilidad en edificios residenciales. Soluciones prácticas sin costes desproporcionados.

CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD .

MANUEL JAVIER MARTÍNEZ CARRILLO.

- Profesor Asociado Laboral. Departamento de Construcciones Arquitectónicas. UNIVERSIDAD DE GRANADA.

manueljmartinez@ugr.es

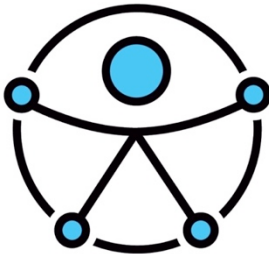
- Jefe Departamento de Instalaciones y Obras. Delegación Territorial de Turismo Cultura y Deporte. JUNTA DE ANDALUCÍA.

manuelj.martinez@juntadeandalucia.es

CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

- 1.- Introducción.**
- 2.- Marco normativo de aplicación.**
- 3.- Condiciones básicas de accesibilidad.**
- 4.- Ajustes razonables.**
- 5.- Tipos de obras de mejora de la accesibilidad en edificios sometidos a la Ley sobre la Propiedad Horizontal.**
- 6.- Régimen sancionador ante el incumplimiento del Ajuste razonable.**
- 7.- Justificación de las condiciones básicas de accesibilidad en el IEE.**





1.- Introducción.

1.- Introducción.

➤ **ACCESIBILIDAD:**

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

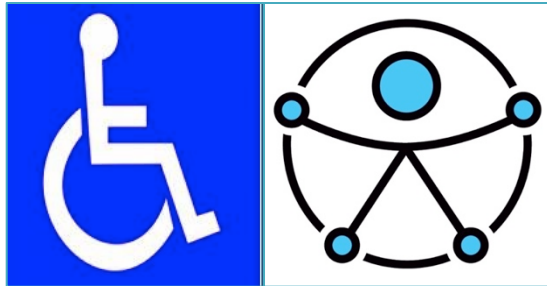
** Reglamento por el que se regulan las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.*



1.- Introducción.

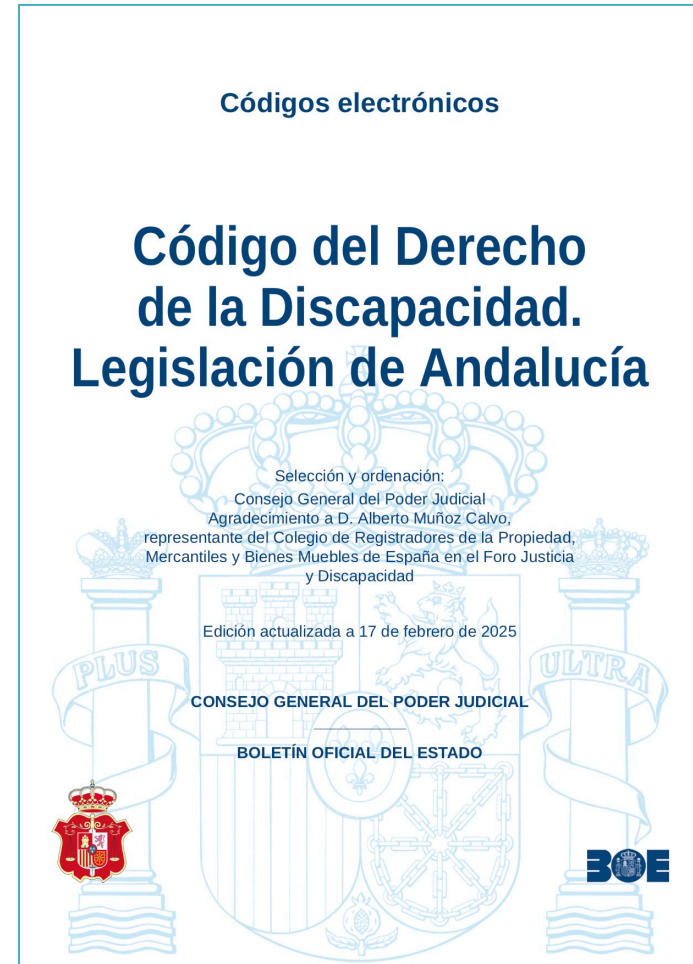
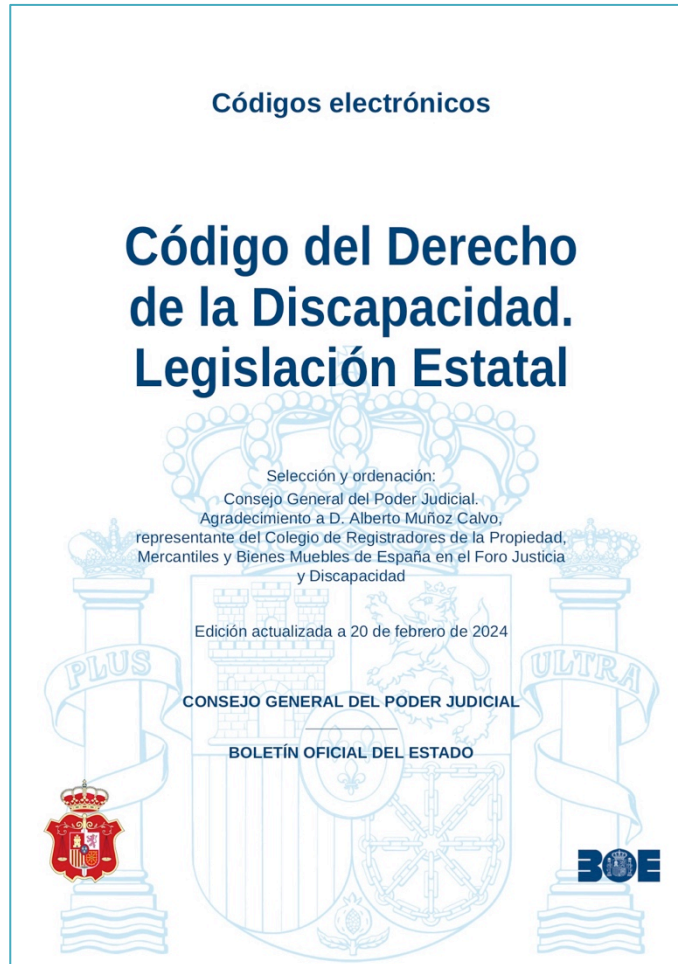
➤ **ACCESIBILIDAD UNIVERSAL:** es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de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





2.- Marco normativo de aplicación.

2.- Marco normativo de aplicación.



2.1. Normativa básica sobre accesibilidad.

- **Constitución Española 1978.** (art. 9, 14, 41 y 49)
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, **de Ordenación de la Edificación.**
- Ley 26/2011, de 1 de agosto, **de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.**
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.**
Modificado por la **Ley 6/2022**, de 31 de marzo.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad **para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.** (Derogado parcialmente “edificación” por RD 173/2010. CTE_DBSUA).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el **acceso y utilización de los modos de transporte** para personas con discapacidad.

2.1. Normativa básica sobre accesibilidad.

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

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

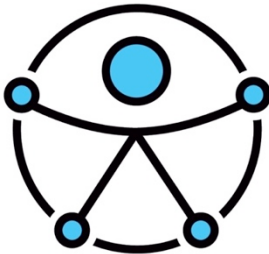
Real Decreto 193/2023, de 21 de marzo, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el **acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público**.

2.2. Normativa andaluza sobre accesibilidad.

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

➤ **DOCUMENTO DE TRABAJO** en el que se recoge el texto integrado del **Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía**, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el **documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*** y el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el **Código Técnico de la Edificación**, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en **materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad**





3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

Disposición final tercera. Incorporación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios al Código Técnico de la Edificación.

*Las **condiciones básicas de accesibilidad** y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios que se aprueban en virtud del presente real decreto, se incorporarán con el carácter de **exigencias básicas de accesibilidad universal** y no discriminación a la Parte I del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Asimismo, se incorporará a la Parte II del CTE un documento básico relativo al cumplimiento de dichas exigencias básicas.*

Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

** Modificado por la disposición final.1.1 del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero.*

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

Disposición final cuarta. Documento técnico de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*Las **condiciones básicas de accesibilidad** y no discriminación para el acceso y utilización de los **espacios públicos urbanizados** que se aprueban en virtud del presente real decreto, se desarrollarán en un documento técnico que se aprobará por Orden del Ministerio de Vivienda**.*

Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

** Modificado por la disposición final.1.1 del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero.*

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

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.

El **CTE** establece dichas **EXIGENCIAS BÁSICAS** para cada uno de los requisitos básicos de “seguridad estructural”, “seguridad en caso de incendio”, “seguridad de utilización y accesibilidad”, “higiene, salud y protección del medio ambiente”, “protección contra el ruido” y “ahorro de energía y aislamiento térmico”, establecidos en el artículo 3 de la LOE, y proporciona **PROCEDIMIENTOS que permiten acreditar su cumplimiento** con suficientes garantías técnicas.

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



Artículo 1. Parte I. CTE.

La **LOE** establece los **requisitos básicos** que se deben cumplir en el **proyecto, construcción, mantenimiento y conservación** de los edificios. El CTE, RD **314/2006** recoge los objetivos de la LOE de forma técnica (exigencias básicas de calidad). El RD **173/2010** incorpora **ACCESIBILIDAD**.



CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

El CTE se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

Igualmente, **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.

Artículo 2. Parte I. CTE.

** 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.***

3.- Condiciones básicas de 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.

Artículo 2. Parte I. CTE.

3.- Condiciones básicas de 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.

** Criterios generales de aplicación. DB-SUA.*

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

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

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

Artículo 12. Parte I. CTE.

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

Exigencia básica SUA 1: Seguridad frente al riesgo de caídas

Se limitará el *riesgo* de que los *usuarios* sufran caídas, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo se limitará el *riesgo* de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y rampas, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.

Exigencia básica SUA 2: Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento

Se limitará el *riesgo* de que los *usuarios* puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o móviles del edificio.

Exigencia básica SUA 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento

Se limitará el *riesgo* de que los *usuarios* puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos.

Artículo 12. Parte I. CTE.

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

Exigencia básica SUA 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

Se limitará el *riesgo* de daños a las personas como consecuencia de una iluminación inadecuada en zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal.

Exigencia básica SUA 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación

Se limitará el *riesgo* causado por situaciones con alta ocupación facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del *riesgo* de aplastamiento.

Exigencia básica SUA 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

Se limitará el *riesgo* de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.



3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

Exigencia básica SUA 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

Se limitará el *riesgo* causado por vehículos en movimiento atendiendo a los tipos de pavimentos y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas.

Exigencia básica SUA 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo

Se limitará el *riesgo* de electrocución y de incendio causado por la acción del rayo, mediante instalaciones adecuadas de protección contra el rayo.

Exigencia básica SUA 9: Accesibilidad

Se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad.

Artículo 12. Parte I. CTE.

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.



Documento Básico **SUA** Seguridad de utilización y accesibilidad

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

14 junio 2022

Modificaciones conforme al Real Decreto 450/2022, de 14 de junio (BOE 15/06/2022)



Documento Básico **SUA** Seguridad de utilización y accesibilidad

Con comentarios del Ministerio

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

Articulado: 14 junio 2022

Comentarios: 15 julio 2024



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

DA DB-SUA / 2

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes

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

Referencias

Normas jurídicas:

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

DB SUA
Documento Básico SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad

DB SI
Documento Básico SI. Seguridad en caso de incendio

Normas: Anejo A

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

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

Normas: Anejo B

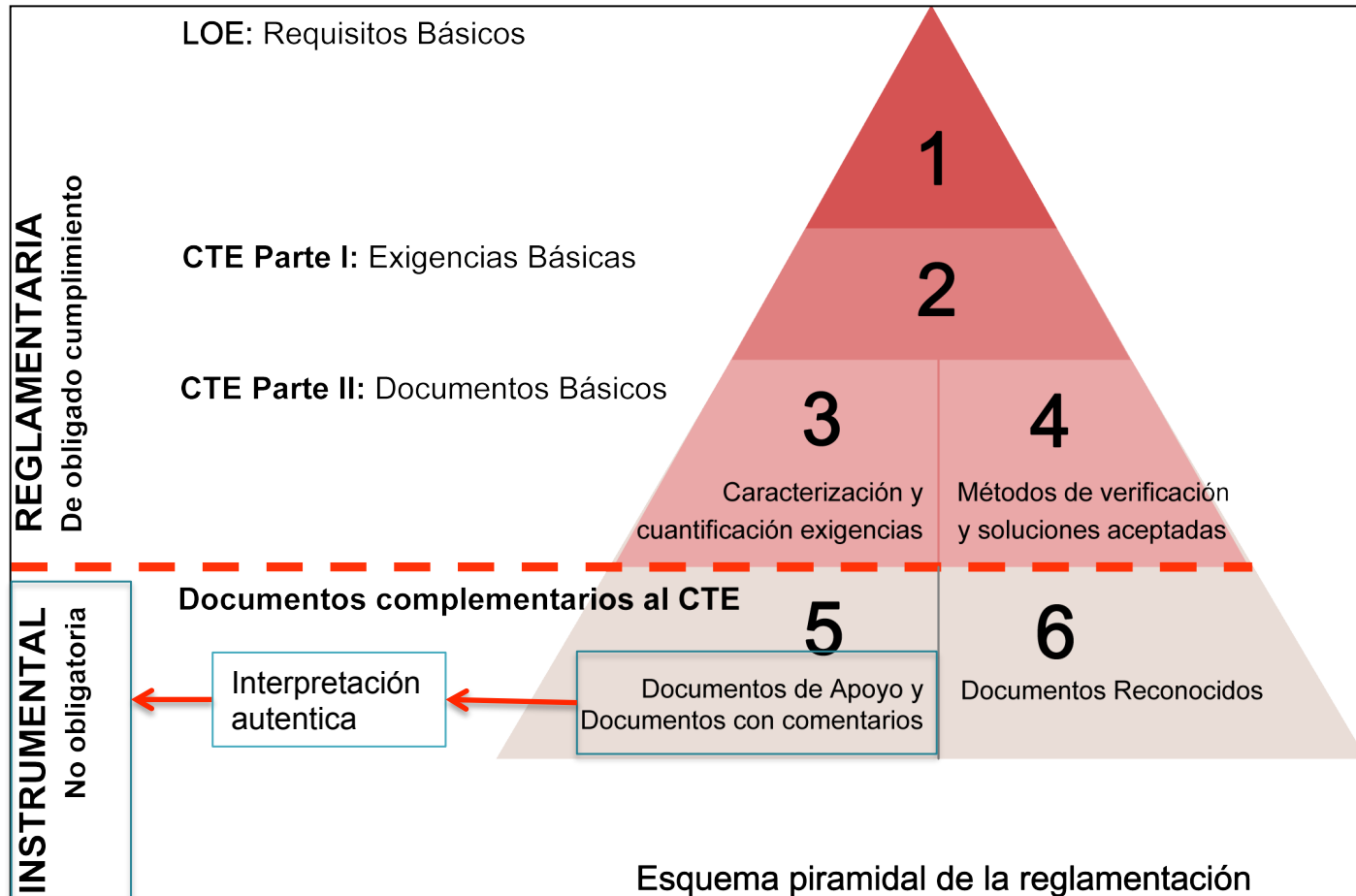
*UNE EN 81-70:2004
Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores. Aplicaciones particulares para los ascensores de pasajeros y de pasajeros y cargas. Parte 70: Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad.
(La norma UNE EN 81-70:2004/A1:2005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

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

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

1 de 16

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.



3.- Condiciones básicas de 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.**

** 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.*

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

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

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

** Interpretación auténtica.*

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

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.



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

DA DB-SUA / 2

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes

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

Referencias

Normas jurídicas:

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

DB SUA Documento Básico SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad

DB SI Documento Básico SI. Seguridad en caso de incendio

Normas: Anejo A

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

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

Normas: Anejo B

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

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

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

3 Condiciones básicas de accesibilidad aplicables y tolerancias admisibles

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

Tabla 1. Condiciones básicas de accesibilidad

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

Tabla 2. Tolerancias admisibles

Artículo DB	Tolerancias admisibles
SUA 1-2	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

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

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

Criterios de actuación

1

- **CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.**
- ADECUACIÓN PLENA. **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.**

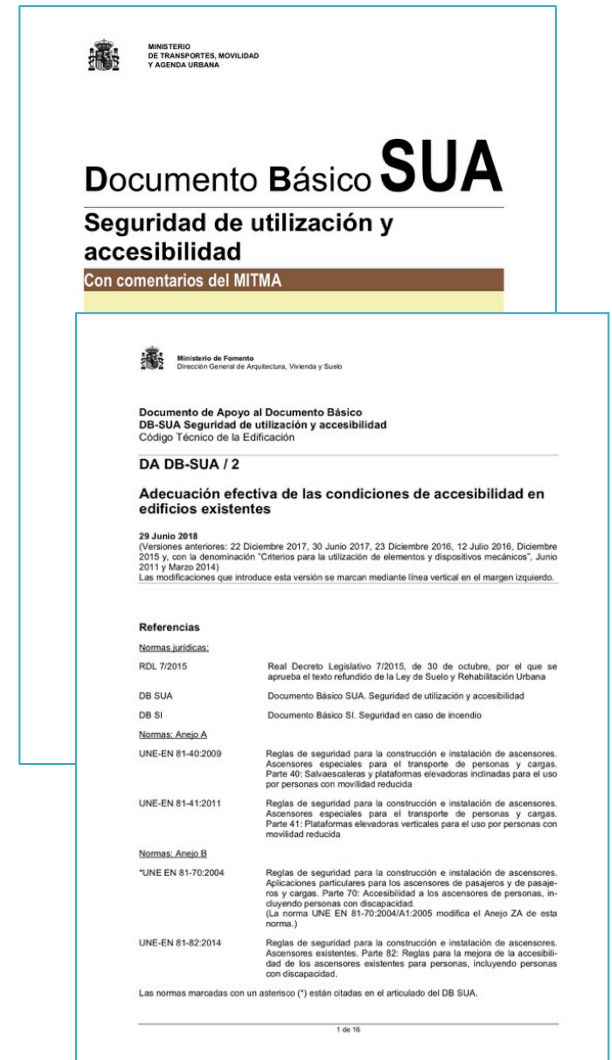
3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

Criterios de actuación

- El DB-SUA con **comentarios** y el **DA DB-SUA/2**, son documentos **oficiales, complementarios** al CTE, pero **no** son documentos **reglamentarios**.

- Estos documentos se deben valorar técnicamente desde sus propuestas basadas en criterios de **idoneidad, oportunidad y resultados obtenidos.**

- No debemos hacer una aplicación literal de estos documentos, sino una aplicación lógica de ellos.



3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

Las condiciones básicas de accesibilidad de los edificios y establecimientos se establecen en los documentos básicos de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y de Seguridad en caso de incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación (CTE) y **SON LAS QUE FIGURAN EN LA TABLA 1 DEL DA DB-SUA/2.**

Criterios de aplicación DA DB-SUA/2.

Documento de Apoyo al DB SUA

DA DB SUA / 2

1 Objeto

El objeto de este documento es proporcionar criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. A estos efectos, se consideran edificios y establecimientos existentes aquellos cuya solicitud de licencia de obras fue anterior al 12 de septiembre de 2010⁽¹⁾. Los edificios cuya licencia fue posterior a dicha fecha debieron cumplir plenamente las condiciones de accesibilidad que ya estaban vigentes desde la misma.

2 Criterios de aplicación

Las condiciones básicas de accesibilidad de los edificios y establecimientos se establecen en los documentos básicos de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y de Seguridad en caso de incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación (CTE) y son las que figuran en la tabla 1 del apartado 3 de este DA. En la tabla 2 de dicho apartado se establece el límite de tolerancia dentro del cual se puede considerar que el estado actual es admisible aunque no cumpla estrictamente lo que establecen dichos DB. Las tolerancias admisibles que se establecen en dicha tabla son, asimismo, los criterios de flexibilización cuando se interviene en un edificio existente y no sea posible alcanzar la plena adecuación.

Conforme al punto 3 del artículo 2 del CTE Parte I, cuando el proyectista justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar las condiciones recogidas en la tabla 2 o, en su caso, que es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se pueden aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, otras medidas que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio o establecimiento por la mayor diversidad posible de situaciones personales.

Pueden existir otras soluciones distintas a las reflejadas en este documento para adecuar los edificios a las condiciones básicas de accesibilidad, como pueden ser, entre otras, las basadas en la gestión y en los productos de apoyo. La solución final a adoptar dependerá 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. que pueden hacer que el ajuste final sea razonable, de acuerdo con lo que establecen el DB SUA y el DB SI, los comentarios que el Ministerio de Fomento publica y actualiza periódicamente, así como el resto de documentos de apoyo.

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 cuáles son las condiciones específicamente referidas a accesibilidad.

Tabla 1. Condiciones básicas de accesibilidad

Artículo DB	Condiciones básicas de accesibilidad
SUA 1-2	Discontinuidades. 3.1.1. La zona de circulación incluye un itinerario accesible, el o los escalones no podrán disponerse en el mismo.
SUA 1-3.1	Protección de desvíos. 2. En las zonas de uso público 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 55 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 17 cm. []

⁽¹⁾ Conforme a la Disposición transitoria tercera del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

Artículo DB-SUA	CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD
SUA 1-2 (3)	Discontinuidades
SUA 1-3.1(2)	Protección de desniveles
SUA 1-4.2	Escaleras de uso general: - Tramos - Mesetas - Pasamanos
SUA 1-4.3	Rampas en itinerarios accesibles: - Pendiente - Tramos - Mesetas - Pasamanos
SUA 2-1.1	Impacto con elementos fijos
SUA 2-1.4	Impacto con elementos insuficientemente perceptibles
SUA 3 (2,3)	Aprisionamiento
SUA 4-1 (1)	Alumbrado normal en zonas de circulación
SUA 7-4 (3)	Señalización
SUA 9	ACCESIBILIDAD

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

Artículo DB-SI	CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD
SI 3-6 (5b)	Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio
SI 3-7 (1 g,h)	Señalización de los medios de evacuación
SI 3-9	Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio
SI 4-tabla 1.1 (punto 6)	Dotación de instalaciones de protección contra incendios

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

En la tabla 2 de dicho apartado se establece el límite de tolerancia dentro del cual se puede considerar que el estado actual es admisible aunque no cumpla estrictamente lo que establecen dichos DB. Las tolerancias admisibles que se establecen en dicha tabla son, asimismo, los **CRITERIOS DE FLEXIBILIZACIÓN** cuando se interviene en un edificio existente y no sea posible alcanzar la plena adecuación.

Criterios de aplicación DA DB-SUA/2.

Documento de Apoyo al DB SUA

DA DB SUA / 2

Artículo DB	Condiciones básicas de accesibilidad
SI 3-4	Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio 5.b) [Cuando la puerta esté situada en un itinerario accesible según DB SUA, dicha fuerza no excederá de 25 N, en general, y de 50 N cuando sea resistente al fuego.]
SI 3-7	Señalización de los medios de evacuación 1 Se utilizarán las señales de evacuación derivadas en la norma UNE 23034-1988, conforme a los siguientes criterios: [...] g) Los itinerarios accesibles (ver definición en el anexo A del DB SUA) para personas con discapacidad que conduzcan a una zona de refugio, a un sector de incendio alternativo previsto para la evacuación de personas con discapacidad, o a una salida del edificio accesible se señalarán mediante las señales establecidas en los parámetros anexo a), b), c) y d) acompañadas del SIA (Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad). Cuando dichos itinerarios accesibles conduzcan a una zona de refugio o a un sector de incendio alternativo previsto para la evacuación de personas con discapacidad, rán además acompañadas del rótulo "ZONA DE REFUGIO". h) La superficie de las zonas de refugio se señalará mediante diferente color en el pavimento y el rótulo "ZONA DE REFUGIO" acompañado del SIA colocado en una pared adyacente a la zona.
SI 3-9	Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio Todo el apartado.
SI 4-talía 1.1	Dotación de instalaciones de protección contra incendios. 1º El sistema de alarma transmitirá señales visuales además de acústicas. Las señales visuales serán perceptibles incluso en el interior de viviendas accesibles para personas con discapacidad auditiva (ver definición en el anexo SUA-A del DB SUA).

La tabla 2 establece las tolerancias que se admiten para determinadas condiciones de accesibilidad, en especial, para usuarios de silla de ruedas. Para las condiciones incluidas en la tabla 1 que no figuran en la tabla 2 no se admiten tolerancias.

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 - En uso público 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. - En uso privado, se admiten las variaciones entre contrahuellas de un mismo tramo existentes.
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 perfilado.
SUA 1-4.3 (punto 1a)	Rampas en itinerarios accesibles Pendiente - 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.
SUA 1-4.3.2 (punto 3)	Tramos - 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 "Medidas de rampa en itinerarios accesibles" al apartado SUA-1-4.3.3, 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 tirador de barra, debidamente señalizado y accesible desde una silla de ruedas en el punto de arranque de dicha rampa.
SUA 1-4.3.3 (punto 1)	Mesetas - Se admiten mesetas intermedias de, al menos, 1,20 m. (punto 2) - Se admiten mesetas de cambio de dirección de, al menos, 1,20 m de profundidad. (punto 3) - Se permiten rampas sin espacio horizontal delante de una puerta en las mismas situaciones que las expuestas en el punto SUA 1-4.3.2 (punto 3) de esta tabla.
SUA 1-4.3.4 (punto 2)	Pasamanos - En el caso de que la prolongación del pasamanos interfiera con la circulación, se admite que éste arranque al inicio de la rampa.

4 de 16

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

Artículo DB-SUA	TOLERANCIAS ADMISIBLES
SUA 1-2 (3)	Discontinuidades
SUA 1-4.2	Escaleras de uso general: - Tramos - Pasamanos
SUA 1-4.3	Rampas en itinerarios accesibles: - Pendiente - Tramos - Mesetas - Pasamanos
SUA 2-1.1	Impacto con elementos fijos
SUA 9	ACCESIBILIDAD: - Condiciones funcionales - Alojamientos accesibles - Servicios higiénicos accesibles - Mobiliario fijo
SUA Anejo A	- Alojamiento accesible - Ascensor accesible - Itinerario accesible - Servicios higiénicos accesibles

3.- Condiciones básicas de accesibilidad.

Artículo DB-SI	TOLERANCIAS ADMISIBLES
SI 3-9	Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

2. Discontinuidades en el pavimento.

3. En zonas de circulación no se podrá disponer un escalón aislado, ni dos consecutivos, excepto en los casos siguientes.

- a) en zonas de *uso restringido*;
- b) en las zonas comunes de los edificios de *uso Residencial Vivienda*;
- c) en los accesos y en las salidas de los edificios;
- d) en el acceso a un estrado o escenario.

- *En estos casos, si la zona de circulación incluye un itinerario accesible, el o los escalones no podrán disponerse en el mismo.*

*** En accesos se admiten desniveles de hasta 5 cm salvados con una pendiente no mayor que 25%**



Documento Básico **SUA**

Seguridad de utilización y accesibilidad

Con comentarios del Ministerio

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

Artículo: 14 junio 2022
Comentarios: 15 julio 2024

SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

3. Desniveles.

3.1. Protección de los desniveles.

*2. En las zonas de **uso público** 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.*

*** Sin tolerancia admisible**

SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

4.2 Escaleras de uso general. Tramos.

*3. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tendrán **la misma contra-huella** y todos los peldaños de los tramos rectos tendrán **la misma huella**. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará más de ± 1 cm.*

En tramos mixtos, la huella medida en el eje del tramo en las partes curvas no será menor que la huella en las partes rectas.

En uso público se admiten las variaciones existentes entre contrahuellas de un mismo plano siempre que éstas no sean superiores a ± 1 cm, o se dispongan medidas compensatorias que reduzcan el riesgo.

En uso privado, se admiten las variaciones entre contrahuellas de un mismo tramo existentes.

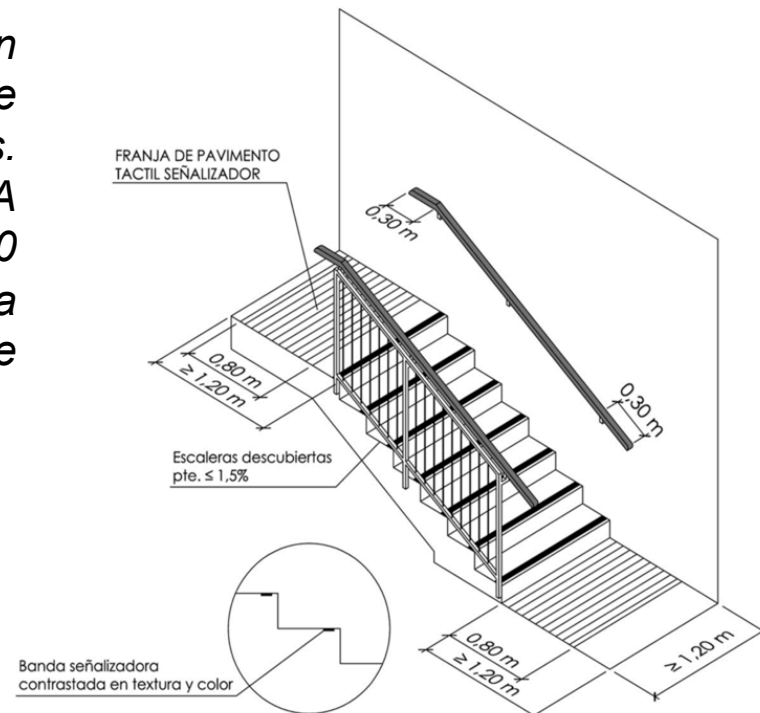
SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

4.2 Escaleras de uso general. Mesetas.

4. En las **mesetas** de planta de las escaleras de zonas de **uso público** se dispondrá una **franja de pavimento visual y táctil** en el **arranque de los tramos**, según las características especificadas en el apartado 2.2 de la Sección SUA 9*.

* Las bandas señalizadores visuales y táctiles serán de color contrastado con el pavimento, con relieve de altura 3 ± 1 mm en interiores y 5 ± 1 mm en exteriores. Las exigidas en el apartado 4.2.3 de la Sección SUA 1 para señalar el arranque de escaleras, tendrán 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera.

*** Sin tolerancia admisible**



SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

4.2 Escaleras de uso general. Pasamanos.

1. Las escaleras que salven una altura mayor que 55 cm dispondrán de pasamanos al menos en un lado. Cuando su anchura libre exceda de 1,20 m, así como cuando no se disponga ascensor como alternativa a la escalera, dispondrán de pasamanos en ambos lados.

2. Se dispondrán pasamanos intermedios cuando la anchura del tramo sea mayor que 4 m. La separación entre pasamanos intermedios será de 4 m como máximo, excepto en escalinatas de carácter monumental en las que al menos se dispondrá uno.

3. En escaleras de zonas de uso público o que no dispongan de ascensor como alternativa, el pasamanos se prolongará 30 cm en los extremos, al menos en un lado. En uso Sanitario, el pasamanos será continuo en todo su recorrido, incluidas mesetas, y se prolongarán 30 cm en los extremos, en ambos lados.

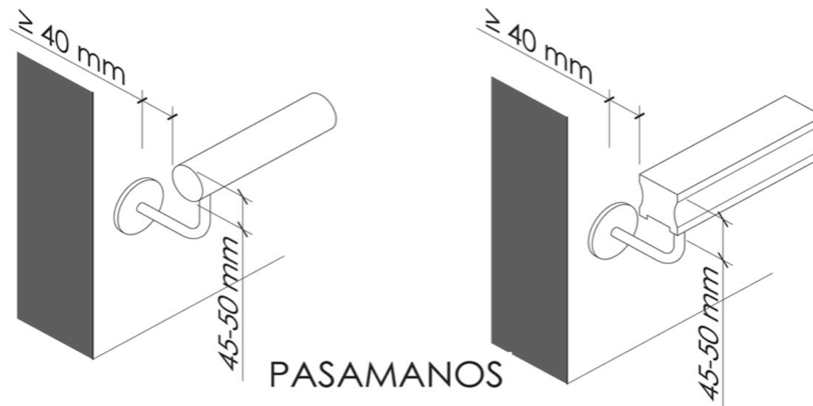
En el caso de que la prolongación del pasamanos interfiera con la circulación, se admite que éste arranque con el peldaño.

SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

4.2 Escaleras de uso general. Pasamanos.

4. El pasamanos estará a una altura comprendida entre 90 y 110 cm. En escuelas infantiles y centros de enseñanza primaria se dispondrá otro pasamanos a una altura comprendida entre 65 y 75 cm.

5. El pasamanos será firme y fácil de asir, estará separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.



SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

4.3 Rampas en itinerarios accesibles.

1. Los itinerarios cuya pendiente exceda del 4% se consideran rampa a efectos de este DB-SUA, y cumplirán lo que se establece en los apartados que figuran a continuación, excepto los de uso restringido y los de circulación de vehículos en aparcamientos que también estén previstas para la circulación de personas.

*** Sin tolerancia admisible**

Anchura Libre Mínima 1,20 m	
Anchura > 4,00 m pasamanos intermedio	
Longitud Proyección horizontal (L)	Pendiente Máxima
$L < 3,00 \text{ m}$	10 %
$3,00 \text{ m} \leq L < 6,00 \text{ m}$	8 %
$6,00 \text{ m} \leq L \leq 9,00 \text{ m}$	6 %
Pendiente máxima transversal 2%	
$0,65 \text{ m} \leq h_1 \leq 0,75 \text{ m}$	
$0,90 \text{ m} \leq h_2 \leq 1,10 \text{ m}$	

SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

4.3 Rampas en itinerarios accesibles.

4.3.1 Pendiente.

a) Las que pertenezcan a itinerarios accesibles, cuya pendiente será, como máximo, del 10% cuando su longitud sea menor que 3 m, del 8% cuando la longitud sea menor que 6 m y del 6% en el resto de los casos. Si la rampa es curva, la pendiente longitudinal máxima se medirá en el lado más desfavorable.

2. La pendiente transversal de las rampas que pertenezcan a itinerarios accesibles será del 2%, como máximo.

- 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.

SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

4.3.2 Tramos.

*1. Los tramos tendrán una longitud de **15 m** como máximo, excepto si la rampa pertenece a itinerarios accesibles, en cuyo caso la longitud del tramo será de **9 m**, como máximo.*

*2. La anchura de la rampa estará libre de obstáculos. La anchura mínima útil se medirá entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan **más de 12 cm** de la pared o barrera de protección.*

*3. Si la rampa pertenece a un itinerario accesible los tramos serán rectos o con un radio de curvatura de al menos **30 m** y de una anchura de **1,20 m**, como mínimo. Asimismo, dispondrán de una superficie horizontal al principio y al final del tramo con una longitud de **1,20 m** en la dirección de la rampa, como mínimo.*

SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

4.3.2 Tramos.

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.

SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

4.3 Rampas. Mesetas.

*1. Las **mesetas** dispuestas entre los tramos de una rampa con la misma dirección tendrán al menos la **anchura de la rampa y una longitud, medida en su eje, de 1,50 m como mínimo.***

Se admiten mesetas intermedias de, al menos 1,20 m.

2. Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la rampa no se reducirá a lo largo de la meseta. La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta

Se admiten mesetas de cambio de dirección de, al menos 1,20 m de profundidad.

SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

4.3 Rampas. Mesetas.

3. No habrá pasillos de anchura inferior a 1,20 m ni puertas situados a menos de 40 cm de distancia del arranque de un tramo. Si la rampa pertenece a un itinerario accesible, dicha distancia será de 1,50 m como mínimo.

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.

SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

4.3 Rampas. 4. Pasamanos.

2. Las rampas que pertenezcan a un itinerario accesible, cuya pendiente sea mayor o igual que el 6% y salven una diferencia de altura de más de 18,5 cm, dispondrán de pasamanos continuo en todo su recorrido, incluido mesetas, en ambos lados. Los bordes libres contarán con un zócalo o elemento de protección lateral de 10 cm de altura, como mínimo. Cuando la longitud del tramo exceda de 3 m, el pasamanos se prolongará horizontalmente al menos 30 cm en los extremos, en ambos lados.

En el caso de que la prolongación del pasamanos interfiera con la circulación, se admite que éste arranque con el peldaño.

SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

4.3 Rampas. Pasamanos.

3. El pasamanos estará a una altura comprendida entre 90 y 110 cm. Las rampas situadas en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria, así como las que pertenecen a un itinerario accesible, dispondrán de otro pasamanos a una altura comprendida entre 65 y 75 cm.

4. El pasamanos será firme y fácil de asir, estará separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.

En el caso de que la prolongación del pasamanos interfiera con la circulación, se admite que éste arranque con el peldaño.

RAMPAS EN ITINERARIOS ACCESIBLES. CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

RAMPAS EN ITINERARIOS ACCESIBLES. SUA 1-4.3	- Cumplirán CTE.DB.SUA . Plano inclinado $\leq 4\%$ NO RAMPA .		
	- Directriz recta. Directriz curva $r > 30$ m.		
	- Anchura $\geq 1,20$ m. Pasamanos ≤ 12 cms.		
	- Pavimento antideslizante .		
		Longitud	≤ 3 m. $P \leq 10 \%$.
		Longitud	$3 \text{ m.} \leq L \leq 6 \text{ m.}$ $P \leq 8 \%$.
		Longitud	$L > 6 \text{ m.}$ $P \leq 6 \%$.
	- Pendiente transversal $\leq 2 \%$.		
	- Longitud máxima de tramo sin descansillo ≤ 9 m.		
CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD. DA DB-SUA / 2	- 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. Si $H \leq 0,55\text{cm}$. Zócalo ≥ 10 cm.		
	- Si longitud $> 3,00$ m. el pasamanos se prolongara horizontalmente y en ambos extremos 30 cm .		
	- No existirá pasillo o puerta $<1,50$ m del arranque		
	<i>En las mesetas de embarque y desembarque: Franja señalizadora de 0,60 m. de pavimento de diferente textura y color. D 293/2009. Reglamento Andalucía.</i>		

RAMPAS EN ITINERARIOS ACCESIBLES. TOLERANCIAS ADMISIBLES

RAMPAS EN ITINERARIOS ACCESIBLES. SUA 1-4.3	-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. $P \leq 6 \%$.
TOLERANCIAS ADMISIBLES. DA DB-SUA / 2	- Anchura mínima de paso en tramos rectos 0,90 m.	
	- 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.	

SUA 2. Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento.

1. Impacto. 1.1 Elementos fijos.

1. La altura libre de paso en zonas de circulación será, como mínimo, 2,10 m en zonas de uso restringido y 2,20 m en el resto de las zonas. En los umbrales de las puertas la altura libre será 2 m, como mínimo.

*2. Los **elementos fijos** que sobresalgan de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación estarán a una **altura de 2,20 m**, como mínimo.*

En el caso de que no se pueda modificar el elemento fijo por ser estructural, se admite lo existente y deben adoptarse medidas compensatorias que reduzcan el riesgo.

SUA 2. Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento.

1. Impacto. 1.1 Elementos fijos.

3. En zonas de circulación, las paredes **carecerán** de elementos salientes que no arranquen del suelo, que vuelen más de 15 cm en la zona de altura comprendida entre 15 cm y 2,20 m medida a partir del suelo y que presenten riesgo de impacto.

4. Se limitará el riesgo de impacto con elementos volados cuya altura sea **menor que 2 m**, tales como mesetas o tramos de escalera, de rampas, etc., disponiendo **elementos fijos** que restrinjan el acceso hasta ellos y permitirán su **detección por los bastones** de personas con discapacidad visual.

*** Sin tolerancia admisible**

SUA 2. Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento.

1.4 Impacto con elementos insuficientemente perceptibles.

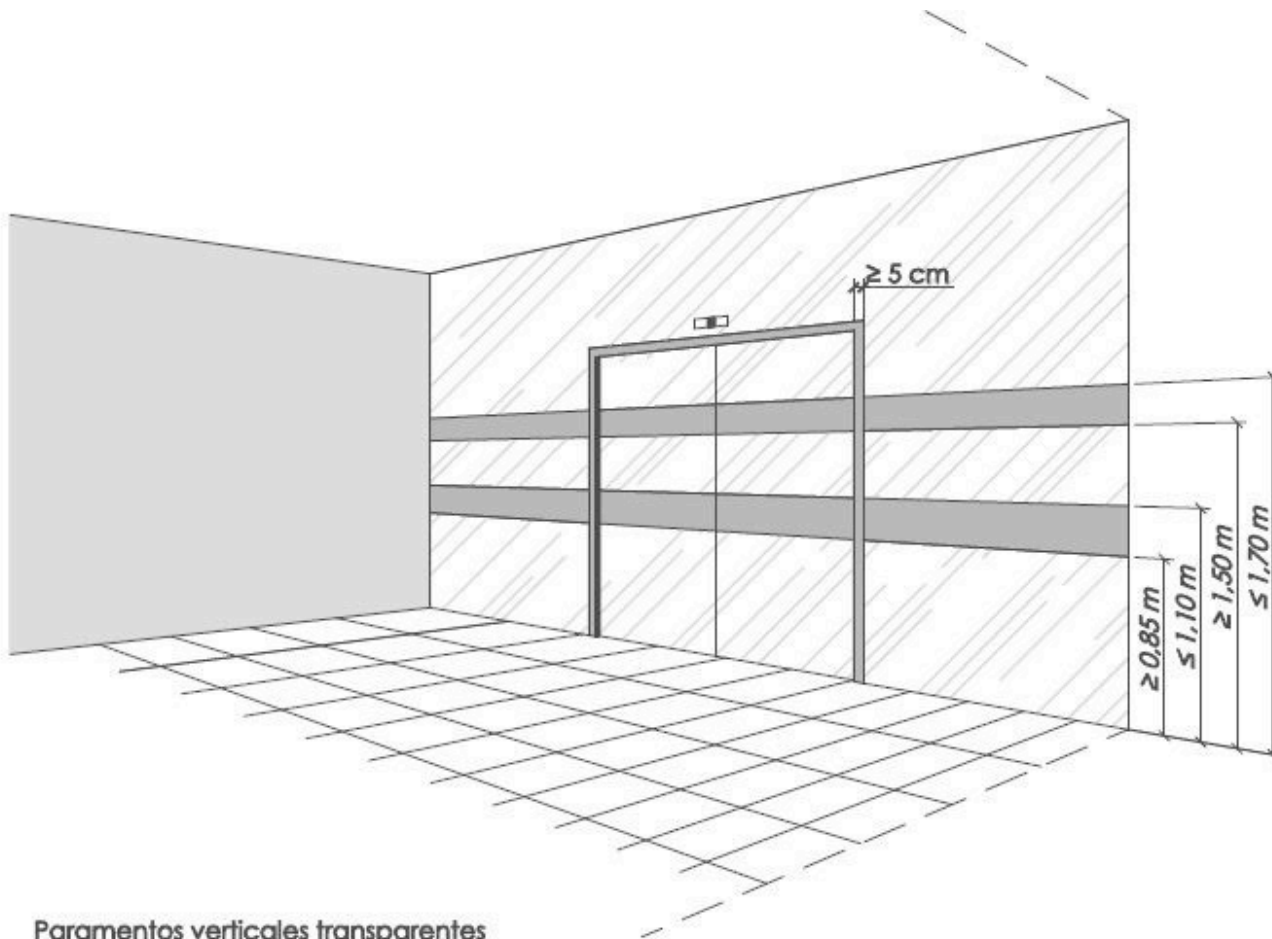
1 Las grandes superficies acristaladas que se puedan confundir con puertas o aberturas (lo que excluye el interior de viviendas) estarán provistas, en toda su longitud, de señalización visualmente contrastada situada a una altura inferior comprendida entre 0,85 y 1,10 m y a una altura superior comprendida entre 1,50 y 1,70 m. Dicha señalización no es necesaria cuando existan montantes separados una distancia de 0,60 m, como máximo, o si la superficie acristalada cuenta al menos con un travesaño situado a la altura inferior antes mencionada.

2 Las puertas de vidrio que no dispongan de elementos que permitan identificarlas, tales como cercos o tiradores, dispondrán de señalización conforme al apartado 1 anterior.

*** Sin tolerancia admisible**

SUA 2. Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento.

1.4 Impacto con elementos insuficientemente perceptibles.



Paramentos verticales transparentes

SUA 3. Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos.

1. Aprisionamiento.

2 En zonas de uso público, los aseos accesibles y cabinas de vestuarios accesibles dispondrán de un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmita una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permita al usuario verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.

3 La fuerza de apertura de las puertas de salida será de 140 N, como máximo, excepto en las situadas en itinerarios accesibles, (como máximo 25 N, en general, 65 N cuando sean resistentes al fuego).

*** Sin tolerancia admisible**

SUA 4. Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.

1. Alumbrado normal en zonas de iluminación.

*En cada zona se dispondrá una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, una iluminancia mínima de **20 lux en zonas exteriores y de 100 lux en zonas interiores**, excepto aparcamientos interiores en donde será de **50 lux**, medida a nivel del suelo.*

El factor de uniformidad media será del 40% como mínimo.

*** Sin tolerancia admisible**

SUA 7. Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.

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.

** Los dispositivos de alerta al conductor de la presencia de peatones pueden consistir en espejos, detectores de movimiento, indicadores luminosos de presencia, etc.*

**** Sin tolerancia admisible***

SUA 9. Accesibilidad.

1. Condiciones de accesibilidad.

1.1 Condiciones funcionales.

1.2 Dotación de elementos accesibles.

2. Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad.

2.1 Dotación.

2.2 Características.

** Se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad.*

Documento Básico **SUA**

Seguridad de utilización y accesibilidad

Con comentarios del Ministerio

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

Articulado: 14 junio 2022
Comentarios: 15 julio 2024

SUA 9. Accesibilidad.

EXIGENCIAS DE ACCESIBILIDAD				
ACCESO			USO	
Acceso exterior	Desplazamiento interior	Evacuación	Ámbitos	Equipamiento
Acceso a parcela y edificaciones	Recorridos y demás elementos en la circulación	Recorridos y demás elementos en la evacuación	Espacios de uso público	Vivienda accesible
Recorridos interiores en la parcela	Ascensores			Plaza de aparcamiento accesible
	Rampas			Plaza reservada
	Escaleras			Servicios higiénicos accesible
				Servicios e instalaciones
				Zona de refugio
ELEMENTOS 'GARANTES' DE LA ACCESIBILIDAD				ELEMENTOS 'ACCESIBLES'



Documento Básico **SUA**

Seguridad de utilización y accesibilidad

Con comentarios del Ministerio

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

Articulado: 14 junio 2022
Comentarios: 15 julio 2024



SUA 9. Accesibilidad.

- Criterios generales de aplicación DB-SUA.

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

1

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

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

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

2

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

3

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

4

- **Cuando la intervención conlleve el desalojo de los ocupantes habituales o el cierre de la actividad durante un tiempo prolongado.**

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.

SUA 9. Accesibilidad.

- Criterios generales de aplicación DB-SUA.

➤ *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 (idiomas, música, etc.) una consulta profesional (médico, psicólogo, fisioterapeuta, etc.) ello **no supone un cambio de uso de la vivienda a efectos del CTE** y no obliga a aplicar el mismo.
- 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.

SUA 9. Accesibilidad.

- Criterios generales de aplicación DB-SUA.

➤ ***Establecimientos para actividades profesionales***

- En los establecimientos para actividades profesionales tales como despachos de abogados, oficinas técnicas, notarías, consultas de médicos, dentistas, centros docentes, academias, etc., los **despachos se consideran zona de uso privado**. El resto de las zonas se consideran uso público o privado en función de si al establecimiento o a la zona en cuestión tiene acceso o no “el público”.
- 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**.

SUA 9. Accesibilidad.

1.1 Condiciones funcionales

1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio

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

Se admite que el itinerario accesible comunique con una entrada que no sea principal.

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

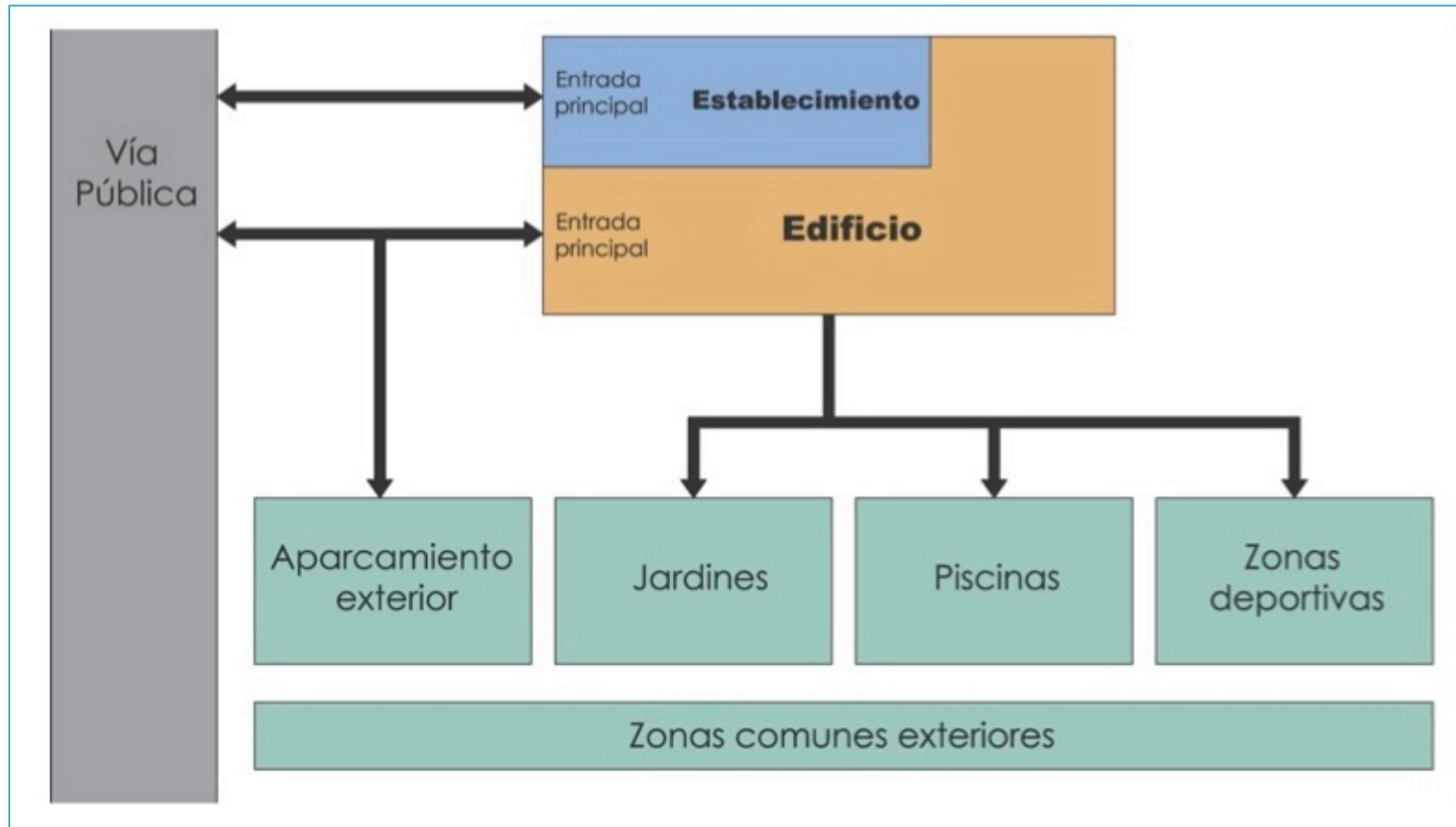
** Para los elementos cuyas condiciones de accesibilidad no estén reguladas en el DB SUA, como vados, mobiliario urbano, etc. puede tomarse como referencia la reglamentación urbanística, en particular la Orden VIV/561/2010*.*

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

SUA 9. Accesibilidad.

1.1 Condiciones funcionales

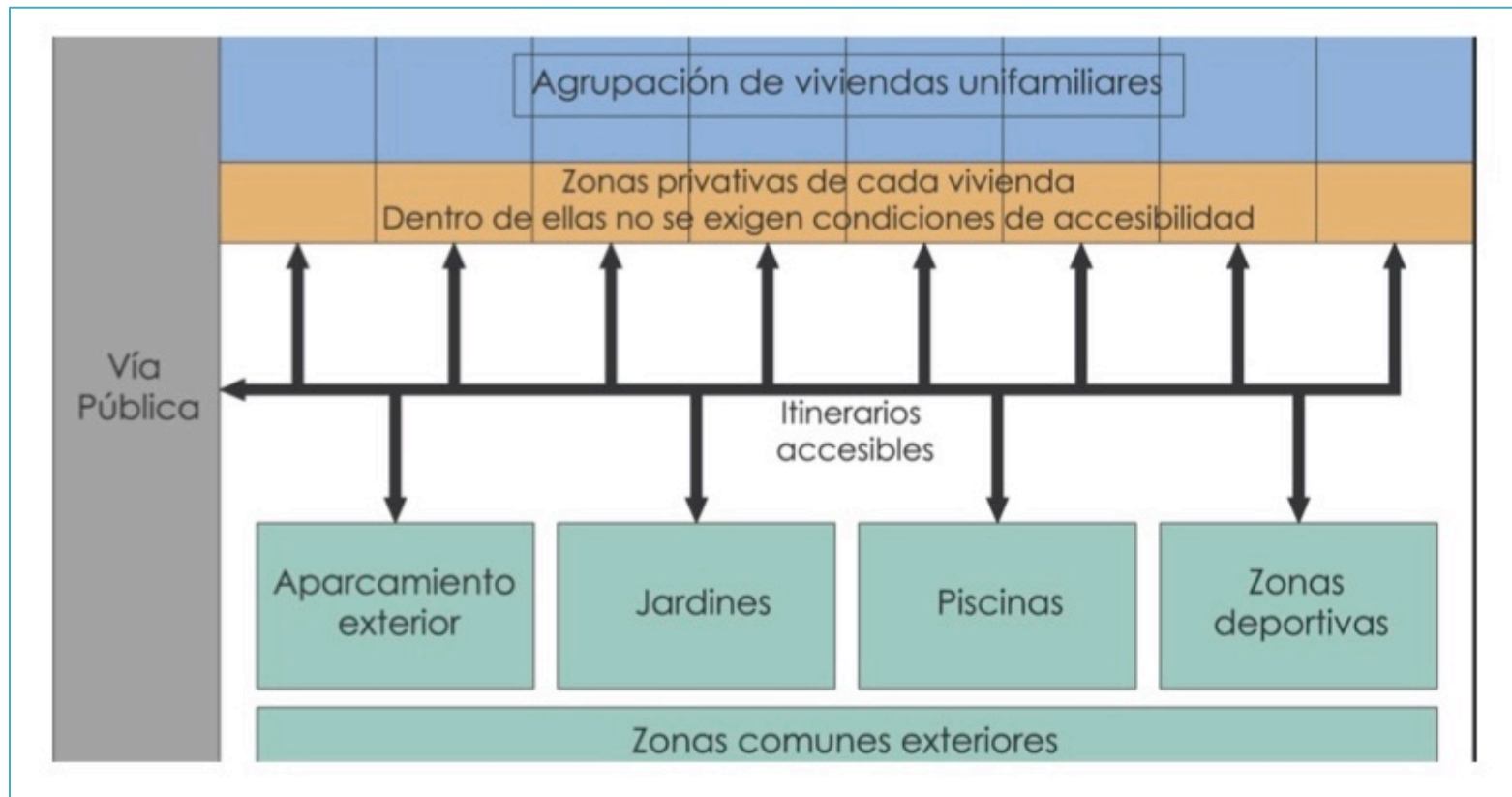
1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio



SUA 9. Accesibilidad.

1.1 Condiciones funcionales

1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio



SUA 9. Accesibilidad.

1.1 Condiciones funcionales

1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio

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

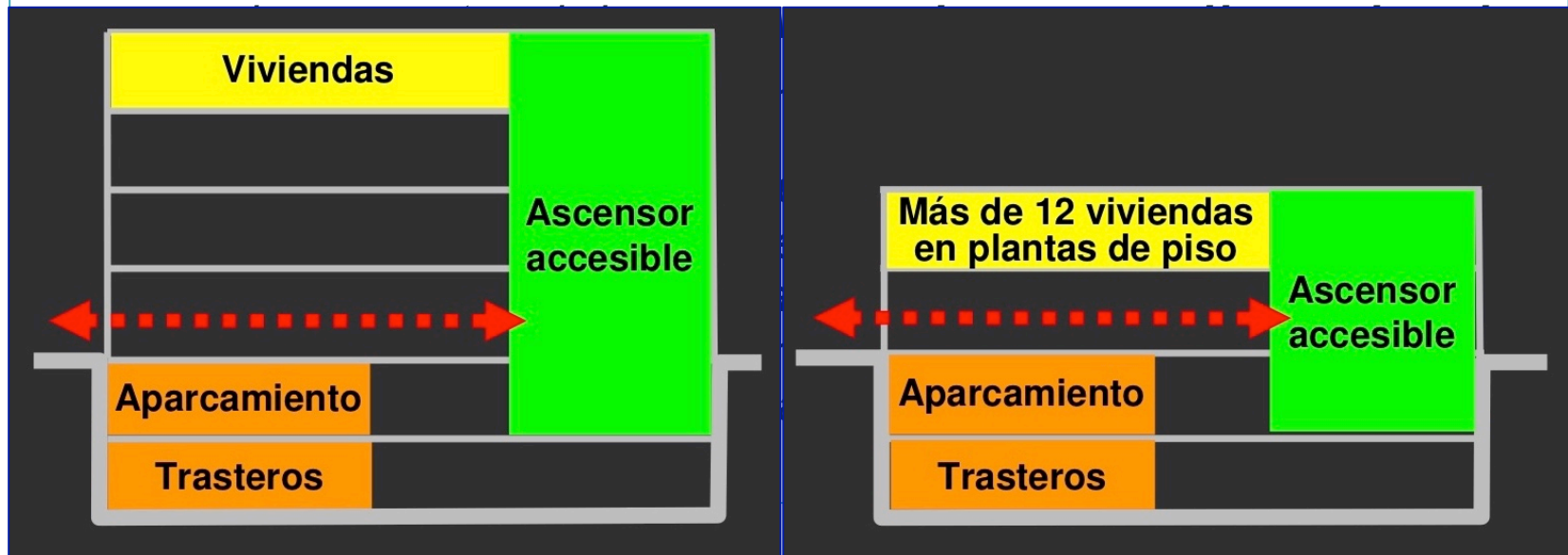
*Las plantas con **viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas** dispondrán de ascensor accesible o de rampa accesible que las comunique con las plantas con entrada accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o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

SUA 9. Accesibilidad.

1.1 Condiciones funcionales

1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio

*Los edificios de uso **RESIDENCIAL VIVIENDA** en los que haya que salvar **más de dos plantas** desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, **o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio**, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio. En el resto de los*



SUA 9. Accesibilidad.

1.1 Condiciones funcionales

1.1.3 Accesibilidad en las plantas del edificio

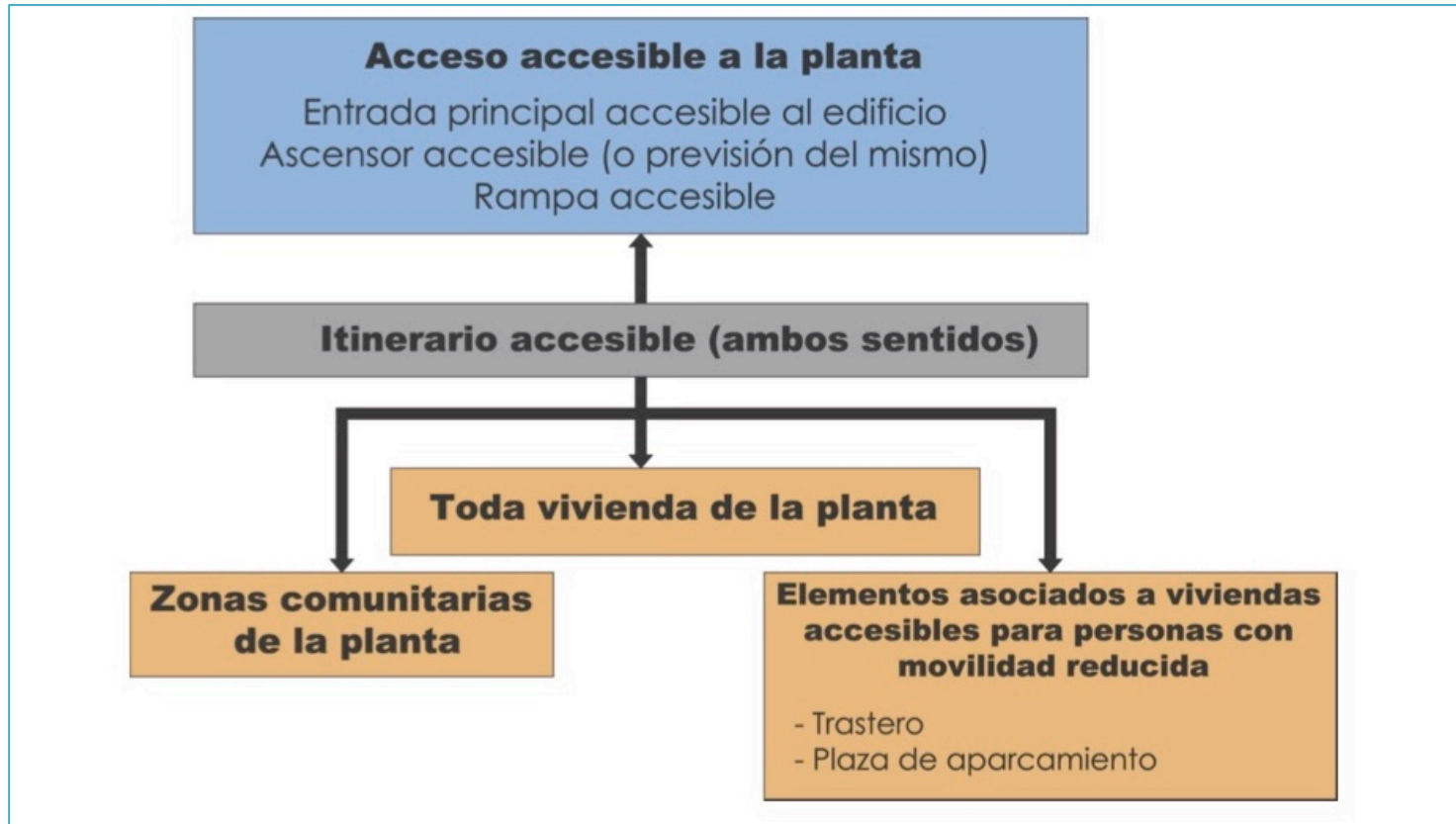
1. Los edificios de uso **RESIDENCIAL VIVIENDA** dispondrán de un **itinerario accesible** que comunique el acceso accesible a toda planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión del mismo, rampa accesible) con las **viviendas**, con las **zonas de uso comunitario** y con los **elementos asociados** a viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc., situados en la misma planta.
2. Los edificios de **OTROS USOS** dispondrán de un itinerario accesible que comunique, en cada planta, el acceso accesible a ella (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible, rampa accesible) con las **zonas de uso público**, con todo **origen de evacuación de las zonas de uso privado** exceptuando las zonas de ocupación nula, y con los **elementos accesibles**, tales como plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos accesibles, plazas reservadas en salones de actos y en zonas de espera con asientos fijos, alojamientos accesibles, puntos de atención accesibles, etc.



SUA 9. Accesibilidad.

1.1 Condiciones funcionales

1.1.3 Accesibilidad en las plantas del edificio



SUA 9. Accesibilidad.

1.2 Dotación de elementos accesibles

1.2.1 Viviendas accesibles

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

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

1.2.2 Alojamientos accesibles

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

Tabla 1.1 Número de *alojamientos accesibles*

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

Se admite que no dispongan de alojamientos accesibles para usuarios de silla de ruedas los establecimientos de uso Residencial Público existentes que tengan menos de 10 alojamientos.

SUA 9. Accesibilidad.

1.2 Dotación de elementos accesibles

1.2.3 Plazas de aparcamiento accesibles

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

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

SUA 9. Accesibilidad.

1.2 Dotación de elementos accesibles

1.2.4 Plazas reservadas

- 1 Los espacios con asientos fijos para el público, tales como auditorios, cines, salones de actos, espectáculos, etc., dispondrán de la siguiente reserva de plazas:
 - a) Una *plaza reservada para usuarios de silla de ruedas* por cada 100 plazas o fracción.
 - b) En espacios con más de 50 asientos fijos y en los que la actividad tenga una componente auditiva, una *plaza reservada para personas con discapacidad auditiva* por cada 50 plazas o fracción.
- 2 Las zonas de espera con asientos fijos dispondrán de una *plaza reservada para usuarios de silla de ruedas* por cada 100 asientos o fracción.

1.2.5 Piscinas

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

SUA 9. Accesibilidad.

1.2 Dotación de elementos accesibles

1.2.6 Servicios higiénicos accesibles

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

En uso privado, se admite que no haya aseo accesible siempre que la superficie útil de la zona de uso privado no exceda de 100 m², que el número de trabajadores no exceda de 10 (para el cálculo del número de trabajadores puede utilizarse el cálculo de la ocupación de las zonas de uso privado de uso exclusivo de los trabajadores según la tabla 2.1 del DB SI3) y que el aseo sea de uso exclusivo por los trabajadores.

SUA 9. Accesibilidad.

1.2 Dotación de elementos accesibles

1.2.7 Mobiliario fijo

- 1 El mobiliario fijo de zonas de atención al público incluirá al menos un *punto de atención accesible*. Como alternativa a lo anterior, se podrá disponer un *punto de llamada accesible* para recibir asistencia.

Se exige de disponer un punto de atención accesible en las barras de bares y cafeterías de longitud inferior a 3 m siempre que existan mesas en zonas accesibles.

1.2.8 Mecanismos

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

SUA 9. Accesibilidad.

2. Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad

*1 Las entradas al edificio accesibles, los itinerarios accesibles, las plazas de aparcamiento accesibles y los servicios higiénicos accesibles (aseo, cabina de vestuario y ducha accesible) se señalizarán mediante **SIA***, complementado, en su caso, con flecha direccional.*

*2 Los ascensores accesibles se señalizarán mediante **SIA**. Asimismo, contarán con indicación en **Braille y arábigo en alto relieve** a una altura entre **0,80 y 1,20 m**, del número de planta en la jamba derecha en sentido salida de la cabina.*

*3 Los servicios higiénicos de uso general se señalizarán con **pictogramas normalizados de sexo en alto relieve y contraste cromático**, a una altura entre **0,80 y 1,20 m**, junto al marco, a la derecha de la puerta y en el sentido de la entrada.*

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

SUA 9. Accesibilidad.

2. Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad

*4 Las **bandas señalizadoras** visuales y táctiles serán de color contrastado con el pavimento, con relieve de altura **3±1 mm** en interiores y **5±1 mm** en exteriores. Las exigidas en el apartado 4.2.3 de la Sección SUA 1 para señalar el arranque de escaleras, tendrán **80 cm** de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera. Las exigidas para señalar el itinerario accesible hasta un punto de llamada accesible o hasta un punto de atención accesible, serán de acanaladura paralela a la dirección de la marcha y de anchura **40 cm**.*

*5 Las características y dimensiones del Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad (**SIA**) se establecen en la norma **UNE 41501:2002**.*

** La señalización de los medios de evacuación para personas con discapacidad en caso de incendio se regula en DB SI 3-7.*

SUA 9. Accesibilidad.

2. Condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad

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

ANEJO A. TERMINOLOGÍA.

- **Alojamiento accesible.**
- **Ascensor accesible.**
- **Itinerario accesible.**
- **Mecanismos accesibles.**
- **Plaza de aparcamiento accesible.**
- **Plaza reservada para personas con discapacidad auditiva.**
- **Plaza reservada para usuarios de silla de ruedas.**
- **Punto de atención accesible.**
- **Punto de llamada accesible.**
- **Servicios higiénicos accesibles.**
- **Vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas.**
- **Vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva.**



MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

Documento Básico **SUA** Seguridad de utilización y accesibilidad

Con comentarios del MITMA

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

Articulado: 14 junio 2022
Comentarios: 14 junio 2022

SI 3. Evacuación de ocupantes.

6 Puertas situadas en recorrido de evacuación

Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

*5 Las **puertas peatonales automáticas** dispondrán de un sistema que en caso de fallo en el suministro eléctrico o en caso de señal de emergencia, cumplirá las siguientes condiciones, excepto en posición de cerrado seguro:*

b) Que, cuando se trate de una puerta abatible o giro-batiente (oscilobatiente), abra y mantenga la puerta abierta o bien permita su abatimiento en el sentido de la evacuación mediante simple empuje con una fuerza total que no exceda de 150 N. Cuando la puerta esté situada en un itinerario accesible según DB SUA, dicha fuerza no excederá de 25 N, en general, y de 65 N cuando sea resistente al fuego.

SI 3. Evacuación de ocupantes.

7 Señalización de los medios de evacuación

Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

1 Se utilizarán las señales de evacuación definidas en la norma UNE 23034:1988, conforme a los siguientes criterios:

g) Los itinerarios accesibles (ver definición en el Anejo A del DB SUA) para personas con discapacidad que conduzcan a una zona de refugio, a un sector de incendio alternativo previsto para la evacuación de personas con discapacidad, o a una salida del edificio accesible se señalizarán mediante las señales establecidas en los párrafos anteriores a), b), c) y d) acompañadas del SIA (Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad). Cuando dichos itinerarios accesibles conduzcan a una zona de refugio o a un sector de incendio alternativo previsto para la evacuación de personas con discapacidad, irán además acompañadas del rótulo **“ZONA DE REFUGIO”**.

h) La superficie de las zonas de refugio se señalizará mediante **diferente color en el pavimento y el rótulo “ZONA DE REFUGIO”** acompañado del SIA colocado en una pared adyacente a la zona.

SI 3. Evacuación de ocupantes.

7 Señalización de los medios de evacuación

Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

ZONA DE REFUGIO

- Zona con superficie suficiente para el número de plazas que sean exigibles, de dimensiones 1,20 x 0,80 m para usuarios de sillas de ruedas o de 0,80 x 0,60 m para personas con otro tipo de movilidad reducida.
- Las zonas de refugio deben situarse, sin invadir la anchura libre de paso, en los rellanos de escaleras protegidas o especialmente protegidas, en los vestíbulos de independencia de escaleras especialmente protegidas, o en un pasillo protegido.
- Junto a la zona de refugio debe poder trazarse un círculo Ø 1,50 m libre de obstáculos y del barrido de puertas, pudiendo éste invadir una de las plazas previstas.

En edificios de uso diferente al Uso Residencial Vivienda que dispongan de un puesto de control permanente durante su horario de actividad, la zona de refugio contará con un intercomunicador visual y auditivo con dicho puesto.

SI 3. Evacuación de ocupantes.

9 Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

1 En los edificios de uso Residencial Vivienda con altura de evacuación superior a 28 m, de uso Residencial Público, Administrativo o Docente con altura de evacuación superior a 14 m, de uso Comercial o Pública Concurrencia con altura de evacuación superior a 10 m o en plantas de uso Aparcamiento cuya superficie exceda de 1.500 m², toda planta que no sea zona de ocupación nula y que no disponga de alguna salida del edificio accesible dispondrá de posibilidad de paso a un sector de incendio alternativo mediante una salida de planta accesible o bien de una zona de refugio apta para el número de plazas que se indica a continuación:

- Una para usuario de silla de ruedas por cada 100 ocupantes o fracción, conforme a SI3-2;*
- Excepto en uso Residencial Vivienda, una para persona con otro tipo de movilidad reducida por cada 33 ocupantes o fracción, conforme a SI3-2.*

- En uso Residencial Vivienda se admite no habilitar sector alternativo o zonas de refugio.

SI 3. Evacuación de ocupantes.

9 Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

2 Toda planta que disponga de zonas de refugio o de una salida de planta accesible de paso a un sector alternativo contará con algún itinerario accesible entre todo origen de evacuación situado en una zona accesible y aquéllas.

3 Toda planta de salida del edificio dispondrá de algún itinerario accesible desde todo origen de evacuación situado en una zona accesible hasta alguna salida del edificio accesible.

4 En plantas de salida del edificio podrán habilitarse salidas de emergencia accesibles para personas con discapacidad diferentes de los accesos principales del edificio.

- Se admite que los itinerarios hasta una zona de refugio o salida de planta/edificio, aunque esta salida no sea accesible, cumplan el apartado “itinerarios accesibles” de esta tabla.

SI 4 . Instalaciones de protección contra incendios.

1 Dotación de instalaciones de protección contra incendios

Tabla 1.1. Dotación de instalaciones de protección contra incendios

*Los edificios deben disponer de equipos e instalaciones de protección contra incendios. El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento, así como sus materiales, componentes y equipos, deben cumplir lo establecido en el “**REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**”, (RIPCI), aprobado por Real Decreto 513/2017 de 22 de mayo.*

El sistema de alarma transmitirá señales visuales además de acústicas. Las señales visuales serán perceptibles incluso en el interior de viviendas accesibles para personas con discapacidad auditiva (ver definición en el anejo SUA A del DB SUA).

PULSADORES MANUALES DE ALARMA

LOS PULSADORES SE
SITUARÁN EN UN TRAMO
COMPRENDIDO ENTRE
0,80M Y 1,20M SOBRE
EL NIVEL DEL SUELO

EXTINTORES

LA PARTE SUPERIOR
DEL EXTINTOR SE
SITUARÁ EN UN TRAMO
COMPRENDIDO ENTRE
0,80M Y 1,20M SOBRE
EL NIVEL DEL SUELO

BOCAS DE INCENDIO EQUIPADAS

EL SISTEMA DE
APERTURA DEL ARMARIO
DE BIE Y LA BOQUILLA
Y VÁLVULA DE
APERTURA MANUAL SE
SITUARÁN COMO MÁXIMO
A 1,50 METROS SOBRE
EL NIVEL DEL SUELO

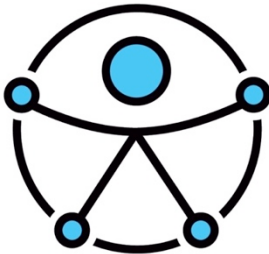


1,50 M

1,20 M

0,80 M





4.- Ajustes razonables.

4.1.- Concepto de Ajustes razonables.

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

Artículo 2. Instrumento de Ratificación de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, del 21 abril 2008.

4.1.- Concepto de Ajustes razonables.

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

** Texto refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre. Artículo 2.m): Ajustes razonables.*

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

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

Espacios y edificaciones nuevos: 4 de diciembre de 2010.

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

4.1.- Concepto de Ajustes razonables.

“Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada.

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

Artículo 2.5. Ajustes razonables.

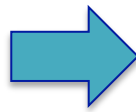
*** Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener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

4.2.- Límite del Ajuste razonable.

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

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

**AJUSTES
RAZONABLES**



**CRITERIOS
ECONÓMICOS**



**CRITERIOS
TECNICOS**

4.2.- Límite del Ajuste razonable.

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

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

**** En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal el coste de las obras, incluidos los gastos financieros si los hubiera, se podrá repercutir a lo largo de distintas anualidades.***



4.2.- Límite del Ajuste razonable

En relación al límite económico (anualmente), que marca la proporción de las obras de accesibilidad en el valor de la propiedad horizontal, se emitió el Real Decreto 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (LRRR), se informa lo siguiente:

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

**** En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, incluidos los gastos financieros, se permite la financiación ajena de las obras, mediante los créditos que se puedan obtener la Comunidad de Propietarios, a largo plazo de distintas anualidades.***

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

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

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

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

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

4.2.- Límite del Ajuste razonable.

1.- ¿Qué edificios pueden acogerse a los ajustes razonables?.

2.- ¿A qué reglamentación de accesibilidad hay que adecuar los edificios existentes?.

3.- ¿A qué condiciones del CTE DB SUA, hay que adecuar los edificios?.

4.2.- Límite del Ajuste razonable.

Criterios técnicos

1

- **CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.**
- ADECUACIÓN PLENA. **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.**

4.2.- Límite del Ajuste razonable.

Criterios técnicos

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.** 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.

4.2.- Límite del Ajuste razonable.



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

DA DB-SUA / 2

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes

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

Referencias

Normas jurídicas:

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

DB SUA Documento Básico SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad

DB SI Documento Básico SI. Seguridad en caso de incendio

Normas: Anejo A

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

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

Normas: Anejo B

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

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

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

3 Condiciones básicas de accesibilidad aplicables y tolerancias admisibles

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

Tabla 1. Condiciones básicas de accesibilidad

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

Tabla 2. Tolerancias admisibles

Artículo DB	Tolerancias admisibles
SUA 1-2	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

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

4.3.- Aplicación práctica del concepto de Ajustes razonables.

Carga desproporcionada

Costes de la medida.

Efectos discriminatorios.

Estructura y características de la entidad.

Posibilidad de ayuda o financiación oficial.

4.3.- Aplicación práctica del

Carga desproporcionada

Costes de la medida.

Efectos discriminatorios

Estructura y características

Posibilidad de ayuda o

Zardoya Otis, S.A. pone a disposición de sus clientes una línea especial de financiación en unas condiciones especiales por acuerdo de colaboración de algunas entidades bancarias.

SIMULACIÓN FINANCIACIÓN BANCARIA (**Importes orientativos**)

100% IVA INCLUIDO (INCLUYE OPCIONAL PUERTAS 800 mm 3 HOJAS)

IMPORTE TOTAL	57.729,32 €	*Estimado sobre IVA vigente a fecha estudio
PAGO A LA FIRMA	0,00 €	

N° de propietarios: 40

	MESES				
	12	24	36	48	60
T. INTERES (%)	4,50%	4,50%	4,50%	4,90%	4,90%
CUOTA/MES	5.002,78 €	2.557,55 €	1.743,03 €	1.346,75 €	1.103,08 €
CUOTA/MESxVECINO	125,07 €	63,94 €	43,58 €	33,67 €	27,58 €

	MESES				
	72	84	96	108	120
T. INTERES (%)	4,90%	5,05%	5,05%	5,45%	5,45%
CUOTA/MES	940,96 €	829,56 €	743,21 €	687,65 €	634,46 €
CUOTA/MESxVECINO	23,52 €	20,74 €	18,58 €	17,19 €	15,86 €

COMISION DE APERTURA INCLUIDA EN CUOTA/MES

4.3.- Aplicación práctica del concepto de Ajustes razonables.

1.- ¿Las doce mensualidades de gastos comunes deben considerarse de forma global referidas al presupuesto ordinario de la comunidad de propietarios o de forma individualizada respecto a cada propietario?.

2.- Respecto al límite del importe repercutido anualmente, ¿debe cuantificarse anualmente o de forma total?.

3.- Si se cuantifica anualmente, ¿cómo se acuerda el fraccionamiento del pago de las obras?.

4.- ¿Cuál es la mayoría necesaria para acordar el fraccionamiento en el pago?.

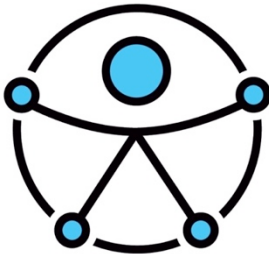
4.3.- Aplicación práctica del concepto de Ajustes razonables.

5.- El computo anual, ¿se puede realizar de forma conjunta compensando anualidades?.

6.- ¿Es obligado aceptar el presupuesto de un contratista que fracciona el pago cuando el importe total ofertado es muy superior al propuesto por otro contratista que no lo fracciona?.

7.- ¿Cómo se minora el importe repercutido con las ayudas oficiales o subvenciones procedentes?.

8.- El propietario solicitante ¿puede asumir el pago del exceso en aquellos propietarios y aquellas anualidades en las que exista un exceso respecto a las doce mensualidades de gastos ordinarios?.



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

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

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

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

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

** Art. 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal.*

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

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

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

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

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

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

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



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



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

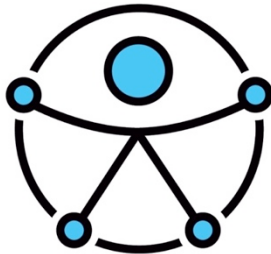
- **b) Obras e instalaciones de accesibilidad que necesitan acuerdo de la Junta de propietarios.**

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

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

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





6.- Régimen sancionador ante el incumplimiento del Ajuste razonable.

6.- Régimen sancionador ante el incumplimiento del Ajuste razonable.

Infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad:

- Las comunidades autónomas establecerán un régimen de infracciones que garantice la plena protección de las personas con discapacidad, ajustándose a lo dispuesto en esta ley.
- Las infracciones se clasificarán en leves, graves o muy graves.
- Las infracciones serán sancionadas con multas que irán desde un mínimo de 301 euros hasta un máximo de 1.000.000 de euros.

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

6.- Régimen sancionador ante el incumplimiento del Ajuste razonable.

Infracciones graves:

- El **incumplimiento** por parte de las personas obligadas de las **normas sobre accesibilidad** de los entornos, instrumentos, equipos y tecnologías, medios de transporte, medios de comunicación y de los productos y servicios a disposición del público, así como los apoyos y medios asistenciales específicos para cada persona, que **obstaculice o limite su acceso o utilización** regulares por las personas con discapacidad.
- f) La **negativa** por parte de las personas obligadas a adoptar un **ajuste razonable**, en los términos establecidos en el artículo 66.

** Artículo 95. Texto refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.*

6.- Régimen sancionador ante el incumplimiento del Ajuste razonable.

Infracciones muy graves:

- El incumplimiento por parte de las personas obligadas de las normas legales sobre accesibilidad en la planificación, diseño y urbanización de los entornos, productos y servicios a disposición del público que **impida el libre acceso y utilización** regulares por las personas con discapacidad.
- El incumplimiento por parte de las personas obligadas de las normas legales sobre accesibilidad que **impida o dificulte gravemente** el ejercicio de derechos fundamentales y el disfrute de libertades públicas por parte de las personas con discapacidad.

** Artículo 95. Texto refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.*

6.- Régimen sancionador ante el incumplimiento del Ajuste razonable.

Sanciones:

- Las infracciones **graves**, se sancionarán con multas, en su grado mínimo, de **30.001 a 60.000** euros; en su grado medio, de **60.001 a 78.000** euros; y en su grado máximo, de **78.001 a 90.000** euros.
- Las infracciones **muy graves**, se sancionarán con multas, en su grado mínimo, de **90.001 a 300.000** euros; en su grado medio, de **300.001 a 600.000** euros; y en su grado máximo, de **600.001 a 1.000.000** de euros.

** Artículo 96. Texto refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.*

6.- Régimen sancionador ante el incumplimiento del Ajuste razonable.

Régimen sancionador en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal:

- La Administración de la Junta de Andalucía ejercerá la potestad sancionadora en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- La potestad sancionadora les corresponderá a los **ayuntamientos**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

** Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.*

6.- Régimen sancionador ante el incumplimiento del Ajuste razonable.

Infracciones graves:

- El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal y no discriminación que **obstaculice o limite gravemente** el libre acceso y utilización de los diferentes entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, por las personas con discapacidad.
- La negativa por parte de las personas obligadas a adoptar un **ajuste razonable** incumpliendo el requerimiento administrativo a tales efectos.

Infracciones muy graves:

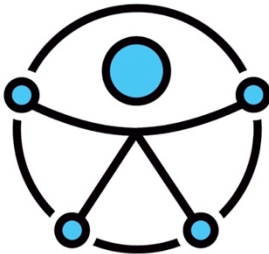
- El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal y no discriminación **que impida gravemente** el libre acceso y utilización de los diferentes entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, por las personas con discapacidad.

6.- Régimen sancionador ante el incumplimiento del Ajuste razonable.

Sanciones:

- Las infracciones **graves**, se sancionarán con multas, en su grado mínimo, de **30.001 a 60.000** euros; en su grado medio, de **60.001 a 78.000** euros; y en su grado máximo, de **78.001 a 90.000** euros.
- Las infracciones **muy graves**, se sancionarán con multas, en su grado mínimo, de **90.001 a 300.000** euros; en su grado medio, de **300.001 a 600.000** euros; y en su grado máximo, de **600.001 a 1.000.000** de euros.

** Artículo 85. Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.*



7.- Justificación de las condiciones básicas de accesibilidad en el IEE.

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

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

- Mantiene la figura del **Informe de Evaluación del Edificio**. (art. 29)
- Tipología residencial de **vivienda colectiva**.
- Determina el “**Ajuste Razonable**” en edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal. (art. 2.5)
- Establece el principio de **expropiación**. (art. 9.5.g)
- Regula la **ocupación de espacios** libres o de dominio público para la instalación de ascensores u otros elementos de accesibilidad. (art. 24.4)

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

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

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

Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios.

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



2 a 6 (Anulados por STC).

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

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

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

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

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

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

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- **Inspección técnica de construcciones y edificaciones. (art. 323)**
- **Sujetos obligados (art. 324)**
- **Técnicos competentes y normativa aplicable (art. 325)**
- **El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones (art. 326)**
- **Registro de inspección técnica de construcciones y edificaciones (art. 327)**

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

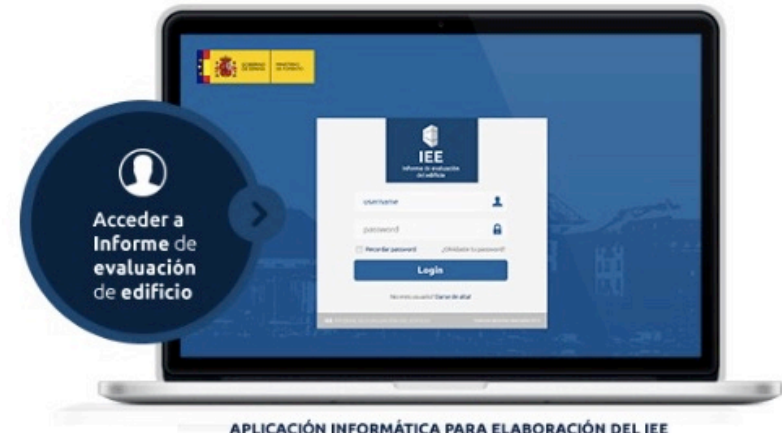


IEE

informe de evaluación
del edificio

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

Noticias destacadas



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

Ordenanza reguladora del deber de los edificios en Granada. Ayuntamiento de Granada. BOP nº 70, de 13 de abril de 2018. Modelo de Informe de Evaluación de Edificios. www.granada.org

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

ANEXO II
Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO
Datos generales del edificio

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

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

B. DATOS URBANÍSTICOS

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

C. DATOS DE PROPIEDAD (2)

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

D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME

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

E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO

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

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO
IEE
Granada

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Tipo de vía: Nombre: N°Piso/Letra:
C.P.: Distrito Municipal: Ref. Catastral:
Otras Ref. Catastrales y Observaciones (edificio con más de una ref. catastral o varios edificios dentro de una misma referencia):
El edificio objeto del presente informe es:
☐ Un único edificio
☐ Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto.
☐ Otro caso:
Comparte elementos comunes o englobados con edificaciones contiguas:
☐ No
☐ Sí, indicar cuáles:

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA:

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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
1

Imprimir

IEE
Informe de Evaluación del Edificio

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO ESTADO DE CONSERVACIÓN ACCESIBILIDAD EFICIENCIA ENERGÉTICA ACÚSTICA

Identificación Agentes Datos generales Descripción normalizada

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Provincia: Referencia catastral: *
Tipo de vía: Vía: Número:
Piso/Letra: Código postal: Población: Provincia:
Otras Ref. Catastrales: ?

El edificio objeto del presente informe es: *
☐ Un único edificio
☐ Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto
☐ Otro caso:
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:
☐ No
☐ Sí, indicar cuáles

DATOS URBANÍSTICOS

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

ARCHIVOS GRÁFICOS

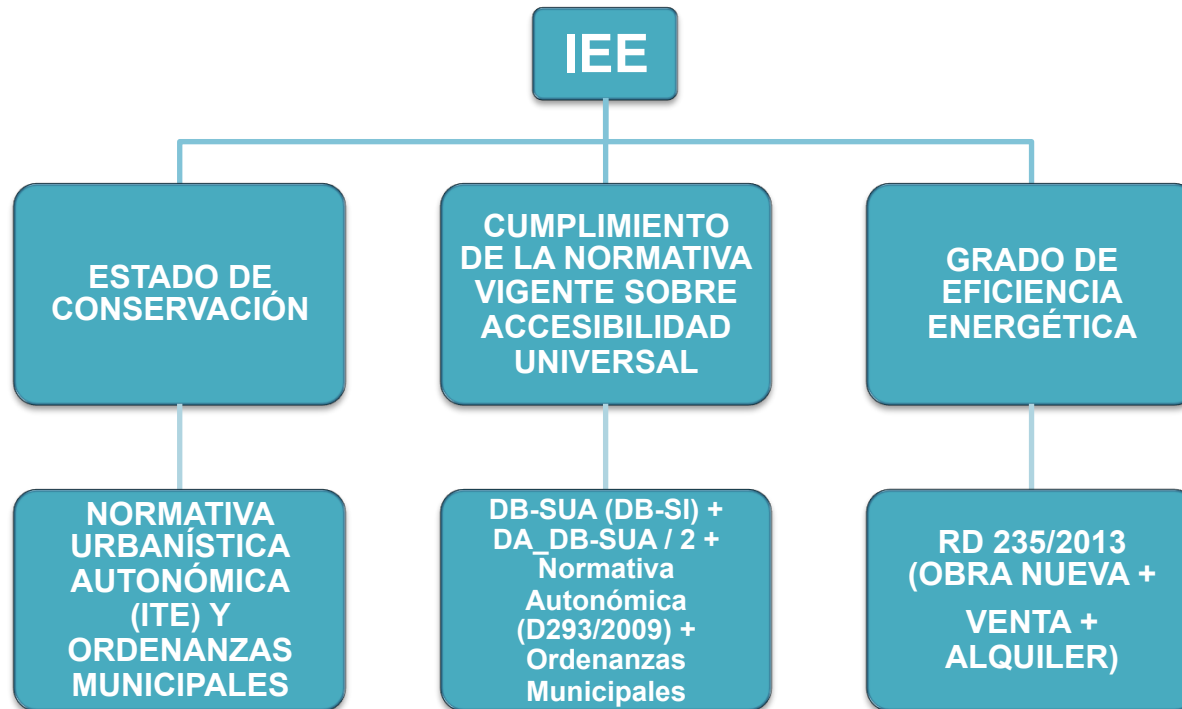
Se acompañará el presente documento con al menos un plano de situación del edificio y hasta tres fotografías en color que identifiquen el mismo. (Formato mínimo 10x15cm ó una resolución mínima de 30ppp)

I PLANO DE SITUACIÓN
Elige el plano pinchando aquí

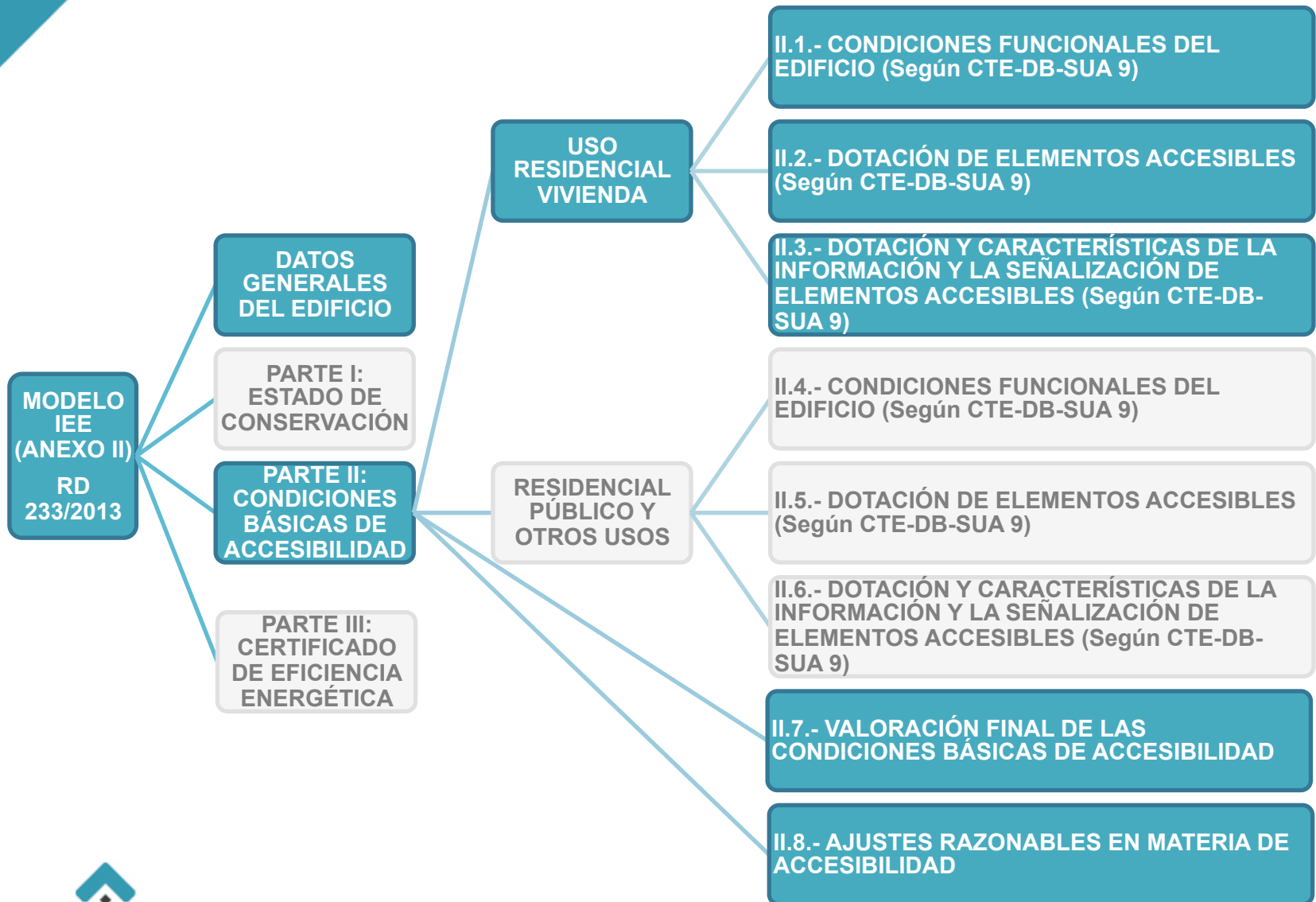
I FOTOGRAFÍAS
Elige las fotografías pinchando aquí

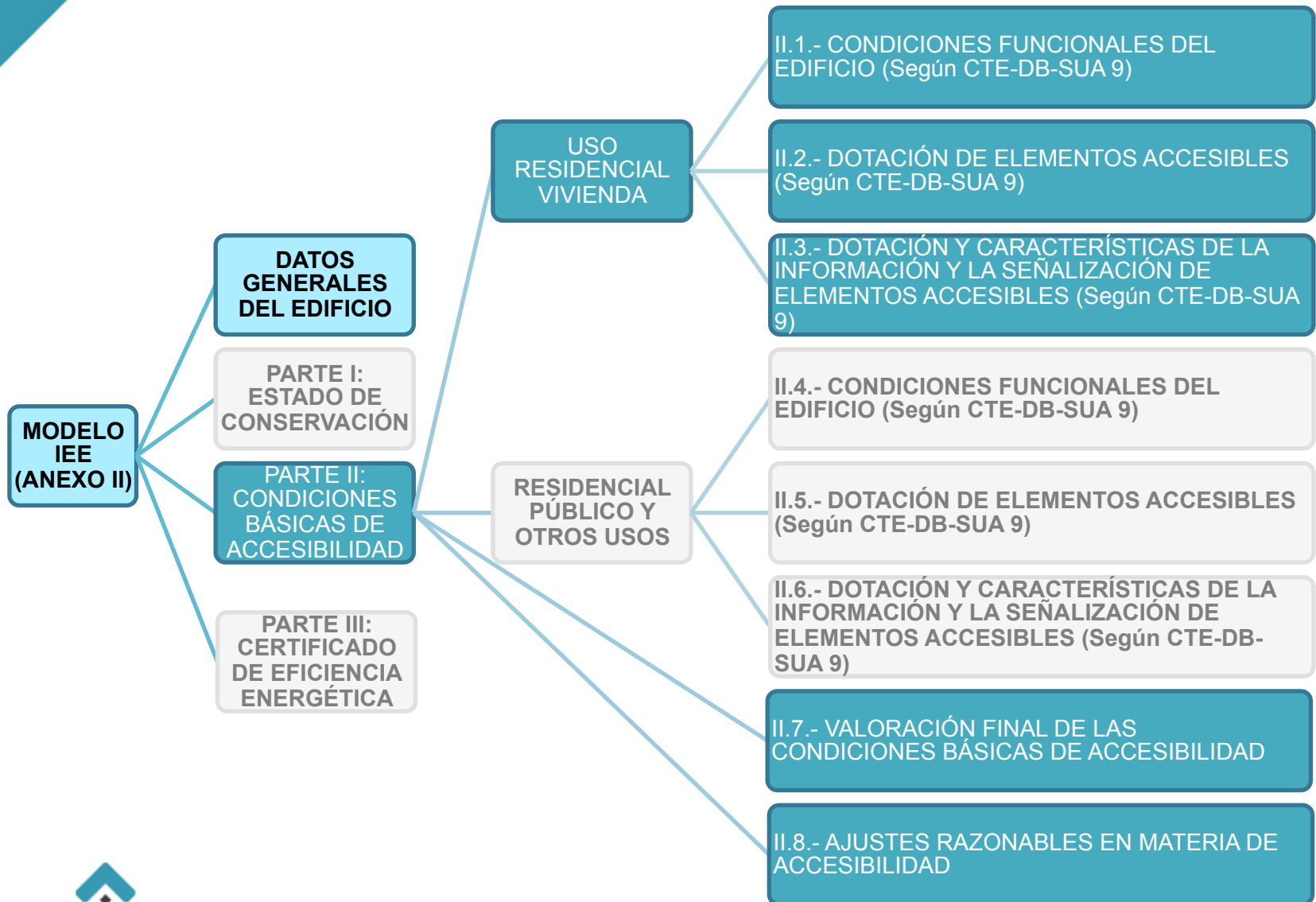
Siguiente

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



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





7.- Justificación de las con el Informe de Evaluación



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



<https://www.granada.org/inicio/nsf/impbyarea/3E68B574B6009EC4C12581BD00>

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO.

	DATOS GENERALES DEL EDIFICIO	IEE Granada
--	-------------------------------------	------------------------------

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Nombre:	Nº/Piso/Letra:
C.P.:	Distrito Municipal:	Ref. Catastral:

DATOS URBANÍSTICOS		
Planeamiento en vigor:	PGOU de Granada	
P.E.P.R.I. Albaicín	Plan Centro	
Sacromonte	P.E.P.R.I. Alhambra-Alixares	

DATOS DE PROPIEDAD		
Régimen jurídico de la propiedad:	<input type="checkbox"/> Comunidad de propietarios <input type="checkbox"/> Varios propietarios	
	<input type="checkbox"/> Propietario único <input type="checkbox"/> Otros:	
Titular:		
Domicilio notificaciones:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:	E-mail:
Representante:	En condición de:	
NIF/CIF:	Dirección:	
C.P.:	Población:	Provincia:
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:	E-mail:

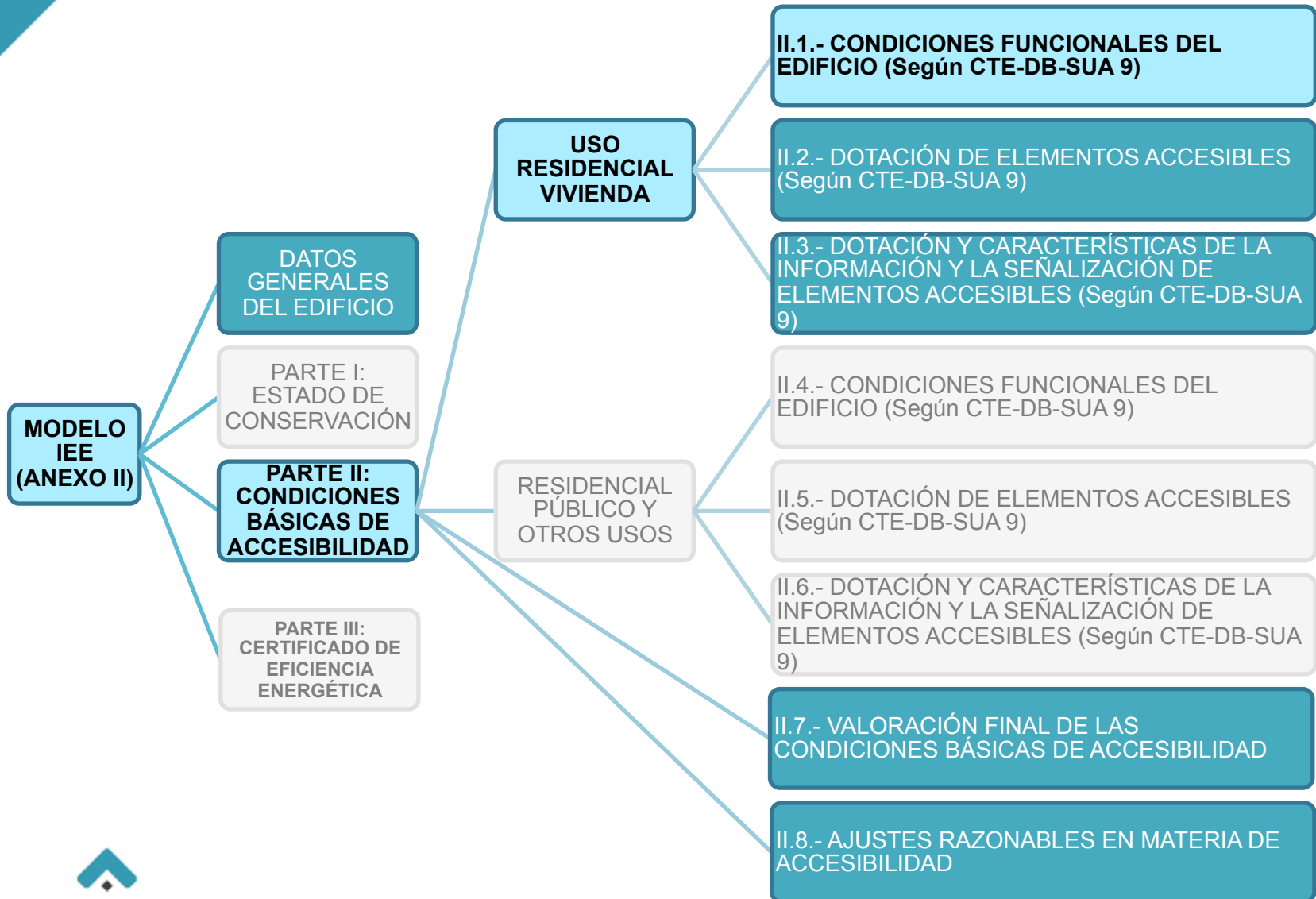
DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME	
Técnico:	NIF/CIF:
Titulación:	
Colegio Oficial:	Nº Colegiado:
Domicilio notificaciones:	
C.P.:	Población:
Tfno. Fijo:	Tfno. Móvil:
	E-mail:

DATOS GENERALES DEL EDIFICIO		
Superficie parcela (m ²):	Superficie construida (m ²):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	<input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Administrativo <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Social <input type="checkbox"/> Otro	
<input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Docente <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Religioso <input type="checkbox"/> Cultural		

Nº total de plantas sobre rasante:	Superficie media (m ²):	
Nº plantas sobre rasante uso principal:	Superficie media (m ²):	
Nº total de plantas bajo rasante:	Superficie media (m ²):	
Nº plantas bajo rasante uso principal:	Superficie media (m ²):	
	totales	alquiler
Nº total de viviendas:	Uso secundario:	
Nº total de locales:	Nº plantas s/ rasante uso secundario:	
Nº total de plazas de aparcamientos:	Uso secundario:	
Nº total de trasteros:	Nº plantas b/ rasante uso secundario:	

Año de construcción:	Referencia:
Año de rehabilitación integral:	Referencia:

Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio:	
<input type="checkbox"/> Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto:	
<input type="checkbox"/> Edificación entre medianeras/adossada/edificación en manzana cerrada:	



7.- Justificación de las condiciones del Informe de Evaluación del

Parte II: CONDICIONES DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA

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

- ACCESIBILIDAD EN EL INTERIOR
- ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS
- ACCESIBILIDAD EN LAS ZONAS COMUNES EXTERIORES

	Parte II: CONDICIONES BASICAS DE ACCESIBILIDAD	
--	---	--

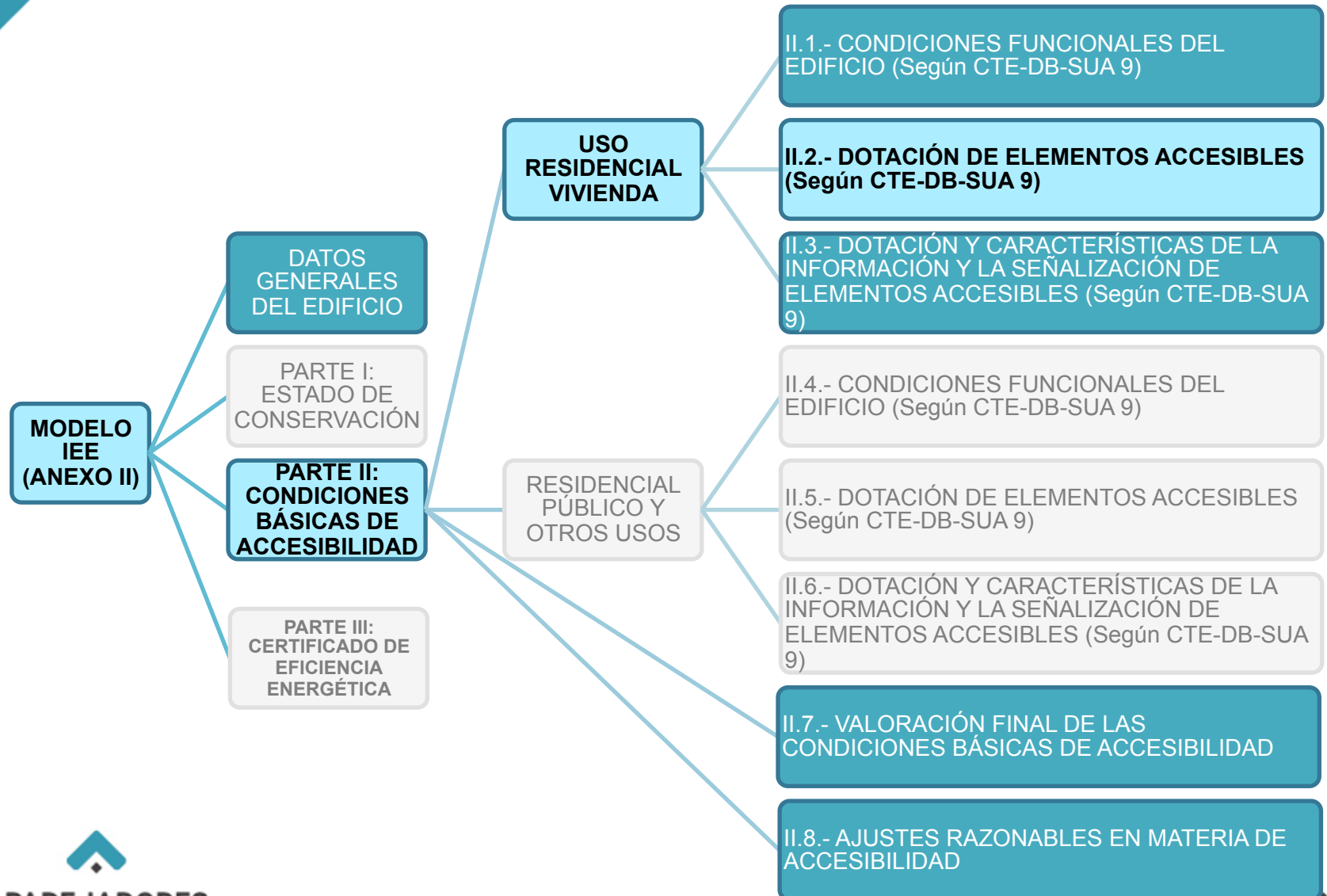
☐ Uso Residencial Vivienda:

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

II.1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)	
ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR	
Para edificios, indicar:	
1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Con la vía pública	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.)	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- (1)	
Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:	
1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Con la vía pública	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.)	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES (Indicar las deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):	

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS	
1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria.	
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique:	<input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor accesible entre ellas <input type="checkbox"/> Dispone de Rampa accesible entre ellas <input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9 Especificar dimensiones de la cabina: <input type="checkbox"/> No dispone de rampa ni ascensor: En este caso el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible	
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique:	<input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor accesible entre ellas <input type="checkbox"/> Dispone de Rampa accesible entre ellas <input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9 Especificar dimensiones de la cabina: <input type="checkbox"/> No dispone de rampa ni ascensor: En este caso el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES (Indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):	

Para edificios o conjuntos de viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:	
1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran	
- La entrada accesible al edificio	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Con las zonas comunes exteriores (Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.)	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Las zonas comunitarias	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES:	



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

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

II.2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES:

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

7.- Justificación de las condiciones del Informe de Evaluación del

Parte II: CONDICIONES DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA

II.2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS

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

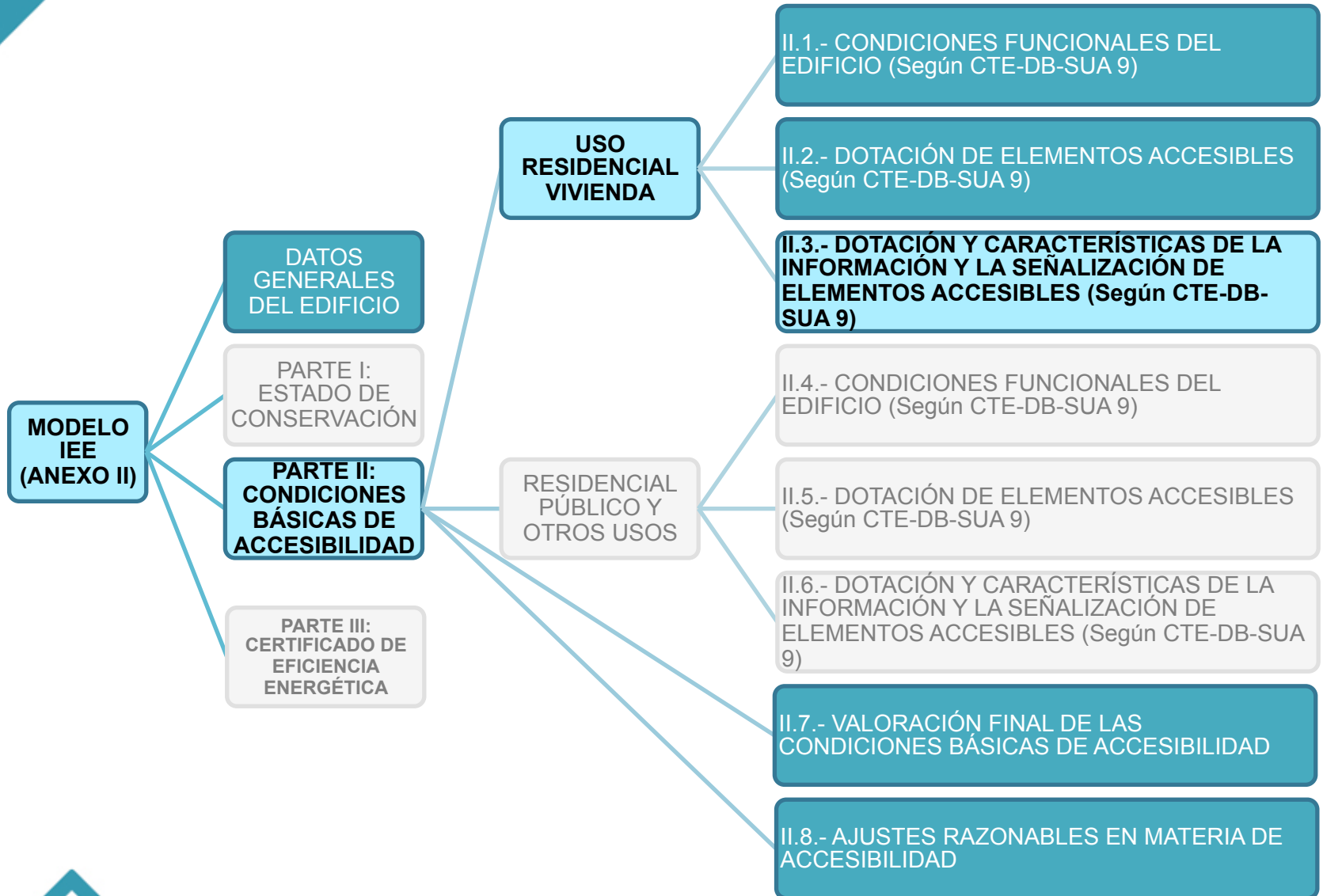
	<p>Parte II: CONDICIONES BASICAS DE ACCESIBILIDAD</p>	<p>IEE Granada</p>
--	---	-------------------------------

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO	
Para edificios, indicar:	
1.6. Todas las plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Entre sí	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Con las viviendas situadas en las mismas plantas	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES (Indicar las deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):	
Para edificios o conjunto de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:	
1.7. Las plantas donde se encuentran los elementos asociados a viviendas accesibles disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas con dichos elementos	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES:	

II.2. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)
PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar
2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES:

PISCINAS
En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:
2.2. La piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES:

SERVICIOS HIGIÉNICOS
En los aseos o vestuarios exigidos legalmente de uso privado que sirven a zonas de uso privado cuyas superficies sumen más de 100 m² y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:
2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos.
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados
<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES:

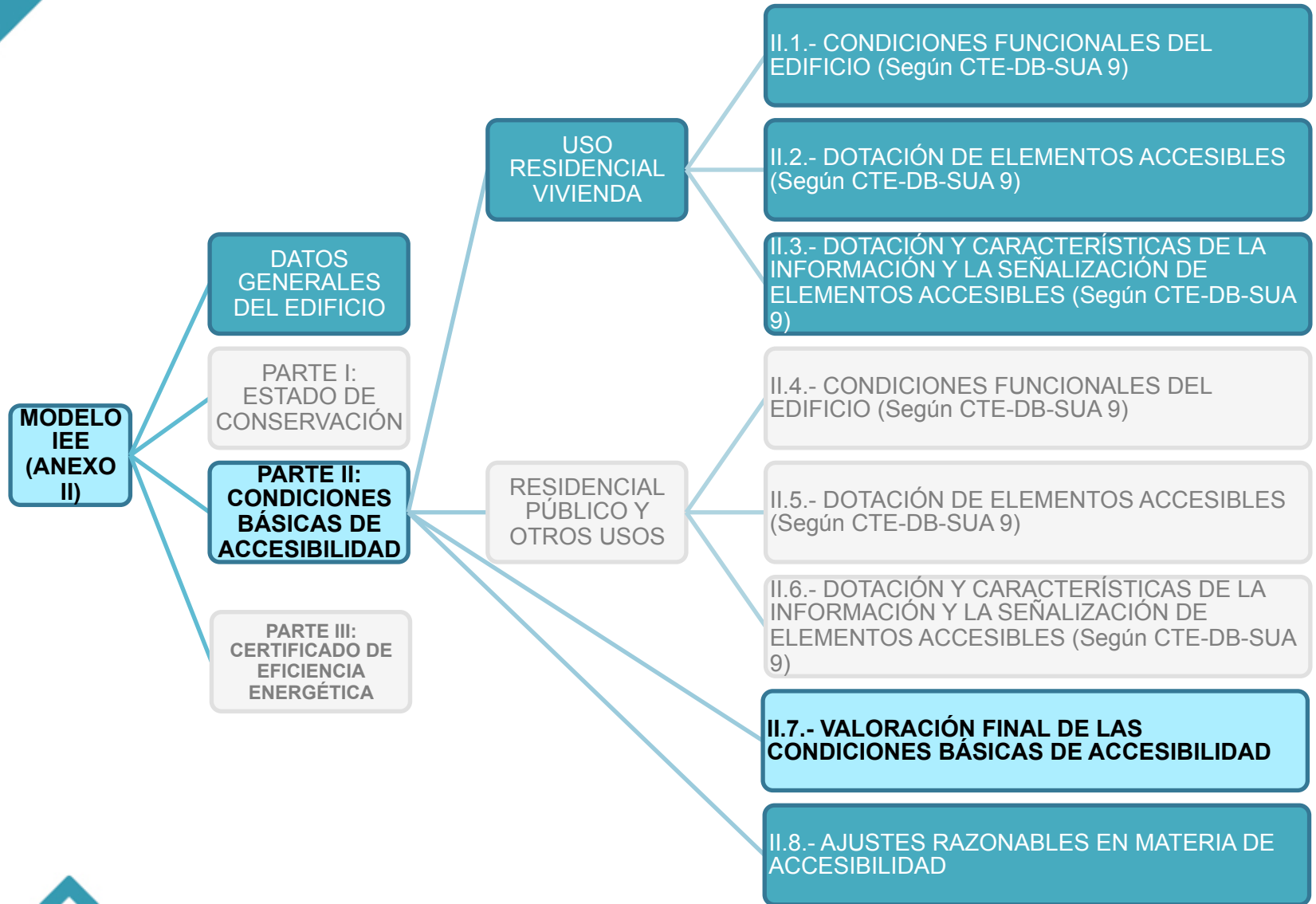


7.- Justificación de las condiciones básicas de accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio.

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

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

- DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN.



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

Parte II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

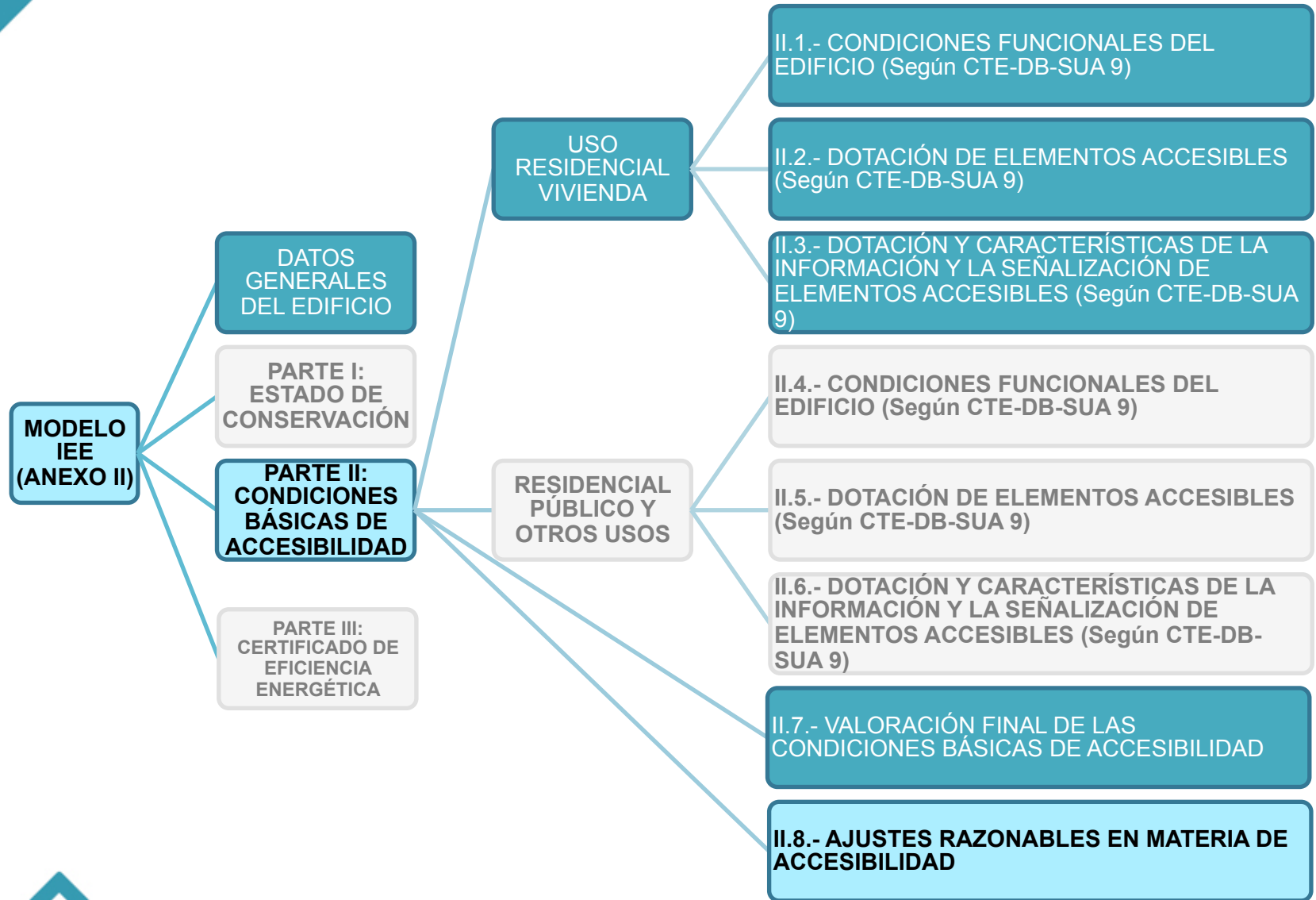
II. 7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD:

- USO RESIDENCIAL VIVIENDA.
- USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS.

Parte II: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

II. 7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

- USO RESIDENCIAL VIVIENDA
- USO RESIDENCIAL PÚBLICO



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

Parte II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD:

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

SUSCEPTIBILIDAD DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

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

Parte II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

- ANALISIS DE LOS POSIBLES EFECTOS DISCRIMINATORIOS DE LA NO ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE ADECUACIÓN.
- CONDICIONES SOBRE LA ESTRUCTURA Y CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.
- COSTES ESTIMADOS DE LAS MEDIDAS DE ADECUACIÓN PARA SATISFACER LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD (desglosados por medidas).
- DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER PROPORCIONADO O NO A LA CARGA ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS DE ADECUACIÓN.
- SUSCEPTIBILIDAD DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

	Parte II: CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD	
--	---	--

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

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

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

- II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es:
- II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:

Observaciones:

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

Observaciones:

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

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

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

- II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de:
- II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda:
- II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿Existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples (IPREM)?:

Observaciones:

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

☐ Justificación

El técnico competente abajo firmante considera que:

- ☐ EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES en materia de accesibilidad.
- ☐ EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DEREALIZAR AJUSTES RAZONABLES en materia de accesibilidad,
- ☐ Total ó ☐ Parcialmente.

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

ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS EN GRANADA.

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

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

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

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

ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS EN GRANADA.

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

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

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

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

**ANEXOS IEE.
ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE
CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.
AYUNTAMIENTO DE GRANADA.**

ELEMENTOS CATALOGADOS.

RECOMENDACIONES PARA RESPUESTA AL SISMO



Anexo:
ELEMENTOS CATALOGADOS



ESTADO GENERAL DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS EN EL CATALOGO

MÉTODOS DE INSPECCIÓN:

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

NIVEL DE CATALOGACION:

PGOU de Granada:	Nivel 1	<input type="checkbox"/>	Nivel 2	<input type="checkbox"/>	Nivel 3	<input type="checkbox"/>	Nivel 4	<input type="checkbox"/>
P.E.P.R.I. Albaicín y Sacromonte:	Nivel 1	<input type="checkbox"/>	Nivel 2	<input type="checkbox"/>	Nivel 3	<input type="checkbox"/>	Nivel 4	<input type="checkbox"/>
P.E.P.R.I. Centro:	Nivel BIC	<input type="checkbox"/>	Nivel A1	<input type="checkbox"/>	Nivel A2	<input type="checkbox"/>	Nivel B	<input type="checkbox"/>
P.E.P.R.I. Alhambra y Aljares:	Protección Integral	<input type="checkbox"/>	Protección Arquitect.	<input type="checkbox"/>	Jardines Históricos	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:

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

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

POSIBLES CAUSAS:

Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallaran en el documento: Acta de Resumen de actuación



Anexo:
RECOMENDACIONES PARA RESPUESTA AL
SISMO



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

DISEÑO, CIMENTACION Y ESTRUCTURA

Observaciones por capítulos

Recomendaciones

1.DISEÑO

<input type="checkbox"/> Existen plantas de diferente esbeltez o diáfanos (normalmente planta baja) con el resto de las plantas muy compartimentadas (efecto plantas blandas).	Estudiar la posibilidad de una distribución uniforme y simétrica de rigideces en planta y los refuerzos que fueran necesarios.
<input type="checkbox"/> Se comprueba la existencia de vigas o soportes que descansan sobre otras vigas de elementos resistentes principales de la estructura.	Estudiar las sollicitaciones de cortante de las vigas que acometen al nudo, para efectuar las correcciones posibles.
<input type="checkbox"/> Se comprueba escasa separación de la edificación con las colindantes y con distintas altura de plantas (efecto aplauso).	Estudiar la posibilidad de mitigar el choque del edificio más alto con el más bajo a la altura de la planta donde coinciden, para el caso de un sismo.

2.CIMENTACIÓN

<input type="checkbox"/> Se concluye que es probable que el terreno licue en el terremoto de cálculo.	Estudiar la posibilidad de que se adopten medidas de mejora del terreno para prevenir la licuación.
<input type="checkbox"/> Se detectan elementos de cimentación que transmiten al terreno cargas verticales significativas, no enlazados con los elementos contiguos en dos direcciones.	Debe estudiarse por técnico cualificado la posibilidad de crear dispositivos de atado situados a nivel de las zapatas, capaces de resistir un esfuerzo axial, tanto de tracción como de compresión, igual a la carga sísmica horizontal transmitida en cada apoyo.

3.ESTRUCTURAS DE MUROS DE FÁBRICA

<input type="checkbox"/> Se comprueba la existencia de muros exteriores de una hoja de ladrillo con espesor < 24 cm., de dos hojas con espesor < 14 cm. por hoja y/o muros interiores de espesor < 14 cm.	Estudiar la posibilidad de completar los espesores.
<input type="checkbox"/> Se comprueba la existencia en los muros de fábrica sin refuerzos verticales y horizontales a distancias < 5 m. y/o que la diagonal de un paño entre refuerzos es > 40 veces el espesor del muro.	Estudiar la posibilidad de completar los refuerzos.
<input type="checkbox"/> Se observa que los huecos de paso, puertas y ventanas en los muros resistentes están distribuidos de forma irregular por planta.	Estudiar la posibilidad de distribuirlos en planta del modo regular, superponiéndose los correspondientes a las distintas plantas.
<input type="checkbox"/> Se comprueba que la distancia entre los huecos es inferior de 60 cm. y la existente entre un hueco y una esquina inferior a 80 cm.	Estudiar la posibilidad de adaptarse a estas medidas.
<input type="checkbox"/> Se observan forjados de viguetas apoyadas, de madera o metálicas, insuficientemente atadas en todo su perímetro a encadenados horizontales.	Estudiar la posibilidad de solidarizar la entrega y conexión de las viguetas con el muro.

4.ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO

<input type="checkbox"/> Se observa la existencia de pilares cortos (semisótanos) y enanos, conectados a media altura con fabricas rígidas o muros de hormigón (efecto pilar corto).	Comprobar que las piezas cortas soporten el cortante al que se sometan en caso de sismo, en el encuentro del pilar con el muro a media altura y en las cabezas.
--	---

5.ESTRUCTURAS DE ACERO

<input type="checkbox"/> Se prevé que las uniones entre barras metálicas de la estructura como tornillos, pasadores, cordones de soldadura, etc., pueden estar menoscabadas por el paso del tiempo.	Estudiar las dimensiones y calidades de los medios de unión, de los cortes, rebajes, groeras en secciones extremas de barras y la posible necesidad de medios auxiliares (chapas de derrame, respaldos, arandelas deformables, etc.).
---	---

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

ACTA RESUMEN DE ACTUACIONES

- USO RESIDENCIAL VIVIENDA.
 - USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS.
- TECNICO COMPETENTE PARA SUSCRIBIR EL IEE.**

D. CUBIERTAS Y TERRAZAS:

Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:
RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA IEE:	

E. INSTALACIONES:

Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:
RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA IEE:	

F. ELEMENTOS PROTEGIDOS:

Plazo de inicio:	Plazo de ejecución:
RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA IEE:	

Presupuesto orientativo de la totalidad de las obras de conservación:

Orden de prioridades de los trabajos a realizar:

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE ACCESIBILIDAD

Descripción de las OBRAS necesarias para realizar los AJUSTES RAZONABLES en materia de accesibilidad, para alcanzar las condiciones exigibles para el acceso y utilización por personas con discapacidad, según el uso al que está destinada la edificación, son:

G. ACCESIBILIDAD:

Presupuesto orientativo de las obras para ajustes razonables:

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

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

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

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

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

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

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

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

R. CASACION núm.: 7722/2021

Ponente: Excmo. Sr.

Letrado de la Administración de Justicia:

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

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D.

D.

D.

D.¹

D.

En Madrid, a 21 de marzo de 2023.

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

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

y por la procuradora de los tribunales doña

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

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

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

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

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

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

ORDENANZA REGULADORA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS DE GRANADA.

Finalizado el plazo establecido para realizar el Informe de Evaluación, sin haberse acreditado con la presentación del informe resultante de la primera o sucesivas evaluaciones, así como la presentación del mismo sin cumplir cualquiera de los requisitos establecidos, se considerará como incumplimiento del deber de realizar el Informe de Evaluación y podrá tener la consideración de **infracción grave** y, en su caso, será sancionada con multa de **3.000 euros**, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de **leves**, sancionadas con multas de **750 euros**.

Si tal incumplimiento afectará a un **inmueble catalogado** o sujeto a un régimen de protección la infracción será considerada como **muy grave** sancionada con multa de **6.000 euros**, de conformidad a lo posibilitado en la legislación vigente en materia de ordenación urbanística.

Artículo 29. Régimen sancionador.

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

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

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



MANUAL DE USUARIO
INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

6. ACCESIBILIDAD

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

ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

Indique si su edificio es aplicable de la ley de accesibilidad

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

Para ello, tendrá que cumplimentar los siguientes apartados:

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

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

32



MANUAL DE USUARIO
INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

CONDICIONES FUNCIONALES

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

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

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

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

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

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

34

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



MANUAL DE USUARIO INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

ELEMENTOS ACCESIBLES

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

Para Uso Residencial Vivienda:

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

Para Uso Residencial Público u Otros usos:

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

35

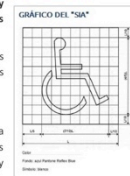


MANUAL DE USUARIO INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN

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

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



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

VALORACIÓN FINAL

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

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

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

36



MANUAL DE USUARIO INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

AJUSTES RAZONABLES

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

A TENER EN CUENTA:

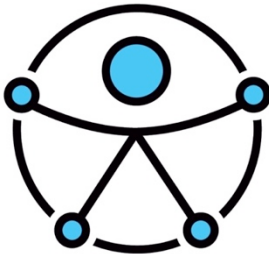
- + De acuerdo con el apartado c del artículo 7 de la Ley 51/2003 de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se entiende por **ajustes razonables**:

"las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos. Para determinar si **una carga es o no proporcionada** se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda".

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

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

37



7.1.- Casos prácticos

Informe de Evaluación del Edificio

IEE. EJEMPLO 1

- Se trata de un edificio de 6 plantas de altura, con 4 viviendas por planta y 2 viviendas en planta baja, 26 viviendas en total.
- Tiene dos núcleos de escaleras, con rampas que incumplen normativa y 2 ascensores no accesibles.
- El importe total de las doce mensualidades alcanza la cantidad de 19.987,44 €.
- En el inmueble están empadronadas 6 personas con discapacidad o mayores de 70 años.

- Se presenta un **primer IEE** donde no se contempla ninguna medida para mejorar la accesibilidad susceptible de ajustes razonables.
- La justificación de la inviabilidad de acometer alguna intervención se limita a la **falta de espacio** para la instalación de ascensor o ejecución de rampas ajustadas a normativa.
- Se emite **informe por el técnico municipal** en sentido **desfavorable**, dado que no se plantea ninguna medida sobre accesibilidad, ni se justifica razonadamente.
- Se presenta un **segundo IEE** en que se señala:
 - No se pueden modificar los ascensores porque habría que ocupar espacios privativos.
 - No se modifican las rampas por falta de espacio para su desarrollo.
 - Instalar dos plataformas elevadoras supone un presupuesto de 26.000 €.
 - **La intervención a realizar dentro de los ajustes razonables es la modificación de la altura del portero automático y de los mecanismos.**

IEE. EJEMPLO 1

ACCESIBILIDAD.



Detalle de acceso desde el vial exterior.



Detalle 1 del Vestíbulo Zonas Comunes en P. Baja.

Imágenes del estado inicial del inmueble:

Puerta de acceso, portero automático y rampas que incumplen normativa.

IEE. EJEMPLO 1



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



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

Imágenes del estado inicial del inmueble:

Portal: rampas, barandilla, mecanismos, que no cumplen normativa.

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

El técnico competente abajo firmante valora que:

☐ EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

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

USO RESIDENCIAL VIVIENDA:

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
- ☒ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
- ☒ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- ☐ EN PISCINAS
- ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
- ☒ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☒ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
- ☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
- ☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
- ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- ☐ EN PLAZAS RESERVADAS
- ☐ EN PISCINAS
- ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
- ☐ EN MOBILIARIO FIJO
- ☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

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

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

II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es: 6

II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible: El edificio no dispone de itinerario accesible de acuerdo a la normativa vigente, no siendo por tanto accesible ninguna vivienda.

Observaciones: Se trata de un inmueble con una antigüedad estimada superior a 60 años, que presenta las deficiencias ya señaladas en los apartados anteriores de accesibilidad respecto a la normativa vigente.

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

Observaciones: Se trata de un inmueble con una antigüedad estimada superior a 60 años, que presenta las deficiencias ya señaladas en los apartados anteriores de accesibilidad respecto a la normativa vigente.

-Destacar que para proceder a la instalación de ascensores adaptados de acuerdo a la normativa vigente que sustituyeran a los existentes, sería necesario aumentar los huecos actuales, para ello sería necesario que los propietarios cedan espacios privativos, ya que las características y espacios limitados existentes hacen imposible su instalación en su estado actual.

Para ello no solo sería necesario un desembolso económico que superaría en gran medida lo que se considera un ajuste razonable en materia de accesibilidad, sino que también sería necesario acuerdos previos complejos entre particulares para la mencionada cesión de espacios privativos, no entendiéndose viable actualmente dicha posibilidad.

Primer IEE
donde se
contempla que el
edificio no es
susceptible de
realizar ajustes
razonables.

Hay 6 personas
con discapacidad
o mayores de 70
años
empadronadas.

IEE. EJEMPLO 1

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

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

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

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

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

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

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

Observaciones:

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

El técnico competente abajo firmante considera que:

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

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

II.8.6. Ajustes razonables en materia de accesibilidad.

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

Descripción:	Coste estimado:
	0 Euros.

Primer IEE donde se contempla que el edificio no es susceptible de realizar ajustes razonables.

No se plantean medidas ni costes de las mismas.

IEE. EJEMPLO 1

Accesibilidad en edificios residenciales.
Granada, 11 junio 2025 .

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**Informe del
técnico
municipal en
sentido
DESFAVORABLE
por no
contemplar
medidas de
accesibilidad
según ajustes
razonables.**

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

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

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

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



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

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

**Informe del
técnico municipal
en sentido
DESFAVORABLE
por no contemplar
medidas de
accesibilidad
según ajustes
razonables.**

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

IEE. EJEMPLO 1

Accesibilidad en edificios residenciales.
Granada, 11 junio 2025 .

X Uso Residencial Vivienda:

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

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

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

Para edificios, indicar:

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

Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:

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

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

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

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IEE. EJEMPLO 1

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

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

El técnico competente abajo firmante valora que:

☐ EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

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

USO RESIDENCIAL VIVIENDA:

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
- ☒ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
- ☒ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- ☐ EN PISCINAS
- ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
- ☒ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☒ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
- ☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
- ☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
- ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- ☐ EN PLAZAS RESERVADAS
- ☐ EN PISCINAS
- ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
- ☐ EN MOBILIARIO FIJO
- ☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

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

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

- II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es: 6
- II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:
El edificio no dispone de itinerario accesible de acuerdo a la normativa vigente, no siendo por tanto accesible ninguna vivienda.

Observaciones: Se trata de un inmueble con una antigüedad estimada superior a 60 años, que presenta las deficiencias ya señaladas en los apartados anteriores de accesibilidad respecto a la normativa vigente.

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

Observaciones: Se trata de un inmueble con una antigüedad estimada superior a 60 años, que presenta las deficiencias ya señaladas en los apartados anteriores de accesibilidad respecto a la normativa vigente.

-Destacar que para proceder a la instalación de ascensores adaptados de acuerdo a la normativa vigente que sustituyeran a los existentes, sería necesario aumentar los huecos actuales, para ello sería necesario que los propietarios cedan espacios privativos, ya que las características y espacios limitados existentes hacen imposible su instalación en su estado actual.

Para ello no solo sería necesario un desembolso económico que superaría en gran medida lo que se considera un ajuste razonable en materia de accesibilidad, sino que también sería necesario acuerdos previos complejos entre particulares para la mencionada cesión de espacios privativos, no entendiéndose viable actualmente dicha posibilidad.

IEE. EJEMPLO 1

Accesibilidad en edificios residenciales.
Granada, 11 junio 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

Medida 3. Descripción:

Medida n. Descripción:

II.8.6. Ajustes razonables en materia de accesibilidad.

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

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

Coste estimado:
950 Euros.

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

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

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

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

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

Observaciones:

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

El técnico competente abajo firmante considera que:

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

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

☐ Total ó ☒ Parcialmente.



IEE. EJEMPLO 2



Estado inicial del acceso al inmueble:

- Dos peldaños, portero automático y puerta que incumplen normativa.

IEE. EJEMPLO 2

X Uso Residencial Vivienda:

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

II.1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)	
ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR	
Para edificios, indicar:	
1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo	
- Con la vía pública	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.)	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- (1)	no existen
Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:	
1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda	
- Con la vía pública	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
- Con las zonas comunes exteriores (Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.)	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES (Indicar las deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):	
ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS	
1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria.	
No	<input checked="" type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique: <input checked="" type="checkbox"/> Dispone de Ascensor.
	Dispone de Rampa.
	<input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
	Especificar dimensiones de la cabina:
	No dispone de rampa ni ascensor:
	En este caso el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:
	No <input checked="" type="checkbox"/> Sí
1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible	
No	<input checked="" type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique: <input checked="" type="checkbox"/> Dispone de Ascensor
	<input checked="" type="checkbox"/> No Dispone de Rampa
	<input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
	Especificar dimensiones de la cabina:
	No dispone de rampa ni ascensor:
	En este caso el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:
	No <input checked="" type="checkbox"/> Sí
OBSERVACIONES (Indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):	
TODAS	
Aunque el edificio dispone de ascensor, existen varias deficiencias en materia de accesibilidad en el portal de entrada :	
- Existen dos peldaños entre la cota de la acera y la de cota del portal de entrada al edificio (cota en la que se sitúa el arranque del ascensor)	
- El mecanismo (botonera) del portero automático que existe previo a la puerta de entrada al portal, se encuentra a una altura no accesible.	
- Los mecanismos de iluminación se encuentran a una altura no accesible.	

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

IEE. EJEMPLO 2

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

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

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

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

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

Observaciones:

Observaciones:

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

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

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

Observaciones:

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

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

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

IEE. EJEMPLO 2

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

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

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

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

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

Observaciones:

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

El técnico competente abajo firmante considera que:

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

Siendo susceptible de llevar a cabo los ajustes razonables

X Totalmente ó Parcialmente.

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

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

Coste de las
medidas:
9.300,00€
Importe
equivalente 12
mensualidades
ordinarias:
12.000,00€



IEE. EJEMPLO 3

- Se trata de un edificio de 6 plantas y 10 viviendas.
- Presenta escalón, puerta, mecanismos y portero automático que no cumplen con la normativa de accesibilidad.
- En el interior, existen 4 peldaños para salvar desnivel hasta la escalera y buzones.
- El ingreso total de las doce mensualidades ordinarias es de unos 3.288,00 €.
- En el inmueble están empadronadas 2 personas con discapacidad o mayores de 70 años.

- Se presenta el IEE donde **no se contempla ninguna medida** para mejorar la accesibilidad según ajustes razonables. La justificación de la inviabilidad de acometer alguna intervención se limita a la falta de espacio para la instalación de ascensor o ejecución de rampa ajustada a normativa.
- Se emite **informe por el técnico municipal en sentido desfavorable**, dado que no se plantea ninguna medida sobre accesibilidad, ni se justifica razonadamente. **Se solicita que se instalen el portero y mecanismos a la altura regulada y se adecue la señalización**
- **En las imágenes se aprecia que no hay pasamanos en la escalera del portal, que facilitaría a determinadas personas su utilización. La forma y material de la puerta de acceso al inmueble hacen pensar que la misma resulta pesada para su apertura por personas mayores, lo cual se mejoraría sustituyendo la misma por otra que ofrezca menor resistencia o colocando un mecanismo de apertura automática.**

IEE. EJEMPLO 3



PORTAL DE ACCESO



VESTIBULO

Estado inicial del acceso al inmueble:

- Escalón, puerta y portero automático que no cumplen.
- En el interior existen 4 peldaños para salvar desnivel hasta la escalera y buzones.

✓ Uso Residencial Vivienda:

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

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

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

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

El técnico competente abajo firmante valora que:

☐ EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

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

USO RESIDENCIAL VIVIENDA:

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ☒ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
- ☒ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
- ☒ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- ☐ EN PISCINAS
- ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
- ☒ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:

1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO

- ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR
- ☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO
- ☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES
- ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
- ☐ EN PLAZAS RESERVADAS
- ☐ EN PISCINAS
- ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES
- ☐ EN MOBILIARIO FIJO
- ☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES

3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

- ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO

II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

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

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

II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es: 2

II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible: TODAS (10)

Observaciones:

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

Observaciones:

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

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

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

IEE. EJEMPLO 3

II.8.4. Determinación del carácter proporcionado o no a la carga económica de las medidas de adecuación. (considerando los costes estimados de cada una de las medidas de adecuación y las posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda):
II.8.4.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el importe equivalente a 12 mensualidades de ordinarias de gastos comunes es de: 3.288,00€
II.8.4.2. Posibilidades de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda: SI
II.8.4.3. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, ¿Existen unidades familiares a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples (IPREM)?: 3
Observaciones:
II.8.5. Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.

El técnico competente abajo firmante considera que:

<input checked="" type="checkbox"/> EL EDIFICIO NO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES en materia de accesibilidad.
Justificación (1) (2): NO HAY ESPACIO FÍSICO PARA REALIZAR UNA RAMPA ACCESIBLE EN EL VESTÍBULO NI TAMPOCO INSTALAR UN ASCENSOR ACCESIBLE
<input type="checkbox"/> EL EDIFICIO ES SUSCEPTIBLE DE REALIZAR AJUSTES RAZONABLES en materia de accesibilidad,
<input type="checkbox"/> Total ó <input checked="" type="checkbox"/> Parcialmente.

II.8.6. Ajustes razonables en materia de accesibilidad.

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

Descripción:	Coste estimado:

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

- 10 viviendas.
- 2 personas con discapacidad o mayores de 70 años en el inmueble.
- El ingreso total de las 12 mensualidades es de 3.288 €.



INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

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

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

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

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

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

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

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

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



IEE. EJEMPLO 4



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



ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

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

Con la vía pública: No

Con las zonas comunes exteriores: No

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

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

Son afectadas el 100% de las viviendas.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

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

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

Dispone de Ascensor accesible entre ellas: No

Dispone de Rampa accesible entre ellas: No

Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9: No

No dispone de rampa ni ascensor: Si

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

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

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

Entre sí: No

Con las viviendas situadas en las mismas plantas: Si

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

II.2 DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES

No se ha aportado información al respecto.

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

No se ha aportado información al respecto.

II.7 VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

El técnico competente abajo firmante valora que:

EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE

Según el técnico, el inmueble dispone de espacio que permite la instalación de ascensor y rampa. ¿PERO EXISTE ASCENSOR YA, O NO?



IEE. EJEMPLO 4

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

II.8 AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

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

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

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

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

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

El técnico competente abajo firmante considera que:

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

II.8.6. Ajustes razonables en materia de accesibilidad:

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

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

Coste estimado: 2.480,00€

IEE. EJEMPLO 5

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

F. ARCHIVOS GRÁFICOS

PLANO DE SITUACIÓN Y FOTOGRAFÍAS



G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA

No se ha aportado información a respecto.

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

- 1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal a nivel de calle con la vía pública: **Sí**
Con las zonas comunes exteriores: **Sí**

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

- 1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible comunitaria: **Sí**
Dispone de Ascensor accesible entre plantas: **No**
Dispone de Rampa accesible entre plantas: **No**
Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9: **Sí**
Dimensiones de la cabina: 1,20x0,60
No dispone de rampa ni ascensor: **No**

- 1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible: **Sí**
Dispone de Ascensor accesible entre plantas: **No**
Dispone de Rampa accesible entre plantas: **No**
Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9: **Sí**
Dimensiones de la cabina: 1,20x0,60
No dispone de rampa ni ascensor: **No**

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

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

- 1.6. Todas las plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a las plantas:
Entre sí: **Sí**
Con las viviendas situadas en las mismas plantas: **Sí**
Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas: **Sí**

II.2 DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES

APARCAMIENTOS PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

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

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

IEE. EJEMPLO 5

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



II.8 AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

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

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

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

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

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

El técnico competente abajo firmante considera que:

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

II.8.6. Ajustes razonables en materia de accesibilidad:

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

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

IEE. EJEMPLO 5

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

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

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

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

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

- COMUNICACIÓN O ACTA DE INICIO DE OBRAS.

Una vez finalizadas las obras, se aportará:

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

A MODO DE CONCLUSIÓN

- Las ordenanzas del deber de conservar vigentes han quedado obsoletas tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento General.

Los modelos oficiales para la redacción del IEE resultan poco claros, con información que se reitera, muchos apartados que aparecen y no son de aplicación, y poco espacio para poder detallar determinadas condiciones.

- Los técnicos que elaboran los IEE, en numerosos casos, no realizan un análisis suficientemente detallado que permita determinar las posibilidades y viabilidad de acometer las medidas correspondientes al ajuste razonable.

- **Debemos fomentar la concienciación y conocimientos técnicos en materia de accesibilidad, de manera que los técnicos asumamos la responsabilidad de buscar las opciones más ajustadas a la normativa.**



CÓMO HACER QUE UN EDIFICIO SEA

ACCESIBLE

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

ACCEDE AL CÓDIGO QR Y ENCONTRARÁS

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



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



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA

The screenshot shows the COAATGR Forum interface. At the top, there's a navigation bar with links to 'Documentación Técnica', 'Normativa Accesibilidad', 'Normativa Urbanismo', 'FAQ', and 'Acceder'. Below this, the forum is categorized into 'URBANISMO', 'ACCESIBILIDAD', and 'SEGURIDAD Y SALUD'. A search bar is present with the text 'Introduce tu búsqueda...'. The main section is titled 'Consultas sobre Accesibilidad' and includes a welcome message: 'Bienvenido al foro del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Granada, en este lugar se abordarán las cuestiones referentes a accesibilidad en edificios y viviendas. Aquí será asesorado por nuestra comunidad, formada por aparejadores y arquitectos técnicos profesionales y colegiados.' Below this, there's a list of recent questions under 'Consultas recientes'. The first question is 'Buenos días , quisiera saber si en una casa rural con licencia ...' by María Rodríguez, posted 2 days ago with 1 response. The second and third questions are identical: 'Buenas tardes. Como he comentado en pregunta anterior queremos colocar un ascensor en ...' by Juan, posted 1 month ago with 1 and 0 responses respectively. A URL bar at the bottom shows the forum's address.

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

<https://accesibilidad.coatgr.es>



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

MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN.

manueljmartinez@ugr.es



APAREJADORES

GRANADA