La accesibilidad en el Informe de Evaluación de los Edificios

Edificios que deben disponer del IEE

- La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR) establece la obligatoriedad de que los edificios dispongan del IEE:

  - En razón de su antigüedad. Los de vivienda colectiva con más de 50(+5) años. Los que tengan ITE, cuando esta se tenga que revisar, si es en menos de 10 años. Si es en más, se debe hacer el IEE en aquello que falte en la ITE.

  - Cuando sus titulares pidan ayudas públicas para realizar obras de conservación, **de accesibilidad** o de eficiencia energética.

- **Esto supone que también necesitarán disponer del IEE los edificios con menos de 50 años** obligados a adecuarse a la reglamentación vigente de accesibilidad cuando se pretenda obtener ayudas públicas para realizar las obras de adecuación.

- **Conforme a la ley**, la gran mayoría de los edificios construidos antes de la entrada en vigor de la revisión del DB SUA (12/sept/2010) deben adecuarse.

Obligatoriedad de adecuar las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

Núm. 289 Martes 3 de diciembre de 2013 Sec. I. Pág. 95635

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES E IGUALDAD

12632 *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.*

Refunde **y deroga:**

- La LISMI (Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de las personas con discapacidad).
- La LIONDAU (Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad).
- la Ley 49/2007, de 26 de diciembre (Régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Obligatoriedad de adecuar las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes

- La Ley General de derechos de las personas con discapacidad establece la obligatoriedad de adecuar las **condiciones básicas de accesibilidad** de **los edificios existentes** en lo que sea susceptible de **ajustes razonables** (Art. 23).
- En los plazos y términos que se establezca reglamentariamente (Art. 25) y, **como máximo, antes del 4 de diciembre de 2017**.

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

1. Los supuestos y plazos máximos de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo caso, son los siguientes:

b) 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.

Plazo para realizar los ajustes razonables de accesibilidad

La LRRR se refirió en su Preámbulo, por tanto sin carácter normativo, a la fecha límite del **1 de enero de 2016:**

> Se busca también facilitar a las Administraciones competentes un instrumento que les permita disponer de la información precisa para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles, tanto en materia de conservación, como de accesibilidad. Así, las primeras se regulan en el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y las segundas se derivan de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que exige la realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (con sus obras correspondientes), estableciendo incluso un plazo, que finaliza en el año 2015, momento a partir del cual pueden ser legalmente exigidos, tanto para los edificios, como para los espacios públicos urbanizados existentes y, por tanto, también controlados por la Administración Pública competente.
>
> Por último, el informe contiene un apartado de carácter orientativo sobre un aspecto

Dicha fecha límite era la que, hasta ahora, venía manejando el MFOM

El IEE en el Plan Estatal 2013-2016 y en la LRRR

El Plan Estatal 2013-2016 parece restringir los ajustes razonables **a cuatro aspectos** de la normativa:

3. Se considerarán actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, las que adecuen los edificios y los accesos a las viviendas y locales, a la normativa vigente. ***En particular****:*

a) ***La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas*** *u otros dispositivos de accesibilidad…,*

b) ***La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas*** *o artefactos análogos que permitan el acceso… a elementos comunes del edificio, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.*

c) ***La instalación de elementos de información o de aviso*** *tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.*

d) ***La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior****, tales como videoporteros y análogos.*

Obligatoriedad de adecuar las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes

- **¿A qué reglamentación de accesibilidad hay que adecuar los edificios?**
- A las **condiciones básicas** de accesibilidad. Es decir, a las que regule el Gobierno y que, *"sin perjuicio de las competencias atribuidas a las comunidades autónomas y a las entidades locales… **garanticen los mismos niveles** de igualdad de oportunidades **a todas las personas con discapacidad**"* (Art. 23).
- En lo relativo a accesibilidad en edificios, supone la **adecuación a las condiciones que establece el CTE DB SUA**.
- Excluye la adecuación a las reglamentaciones de las CCAA sobre accesibilidad en aquellas condiciones que sean más exigentes que el CTE DB SUA, **las cuales no queda cubiertas por el IEE**.

Obligatoriedad de adecuar las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes

- **¿A qué condiciones de accesibilidad del CTE DB SUA hay que adecuar los edificios?**
- El objetivo del requisito básico SUA en materia de accesibilidad **no es solo** que las personas con discapacidad puedan acceder y utilizar los edificios, **sino también** que lo puedan hacer de forma **no discriminatoria, independiente y segura** (Art. 12 CTE Parte I).
- Las condiciones de accesibilidad del DB SUA no son solo las contenidas en su Sección 9 “Accesibilidad”. También algunas contenidas en las secciones 1 a 8 e incluso otras contenidas en el DB SI

……

El IEE en el Plan Estatal 2013-2016 y en la LRRR

El Plan Estatal 2013-2016 de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas (RD 233/2013, de 5 de abril) **exige**, para obtener las ayudas que contempla, **que el edificio cuente con un IEE con el contenido que se establece en el Anexo II del Plan:**

Artículo 21. *Condiciones particulares de las actuaciones objeto del Programa.*

1. Para la obtención de las ayudas relacionadas en este programa, se requiere que:

a) El edificio cuente con el correspondiente «informe de evaluación» con el contenido que establece el anexo II, cumplimentado y suscrito por técnico competente. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga

ANEXO II

Modelo tipo de informe de evaluación de los edificios

INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

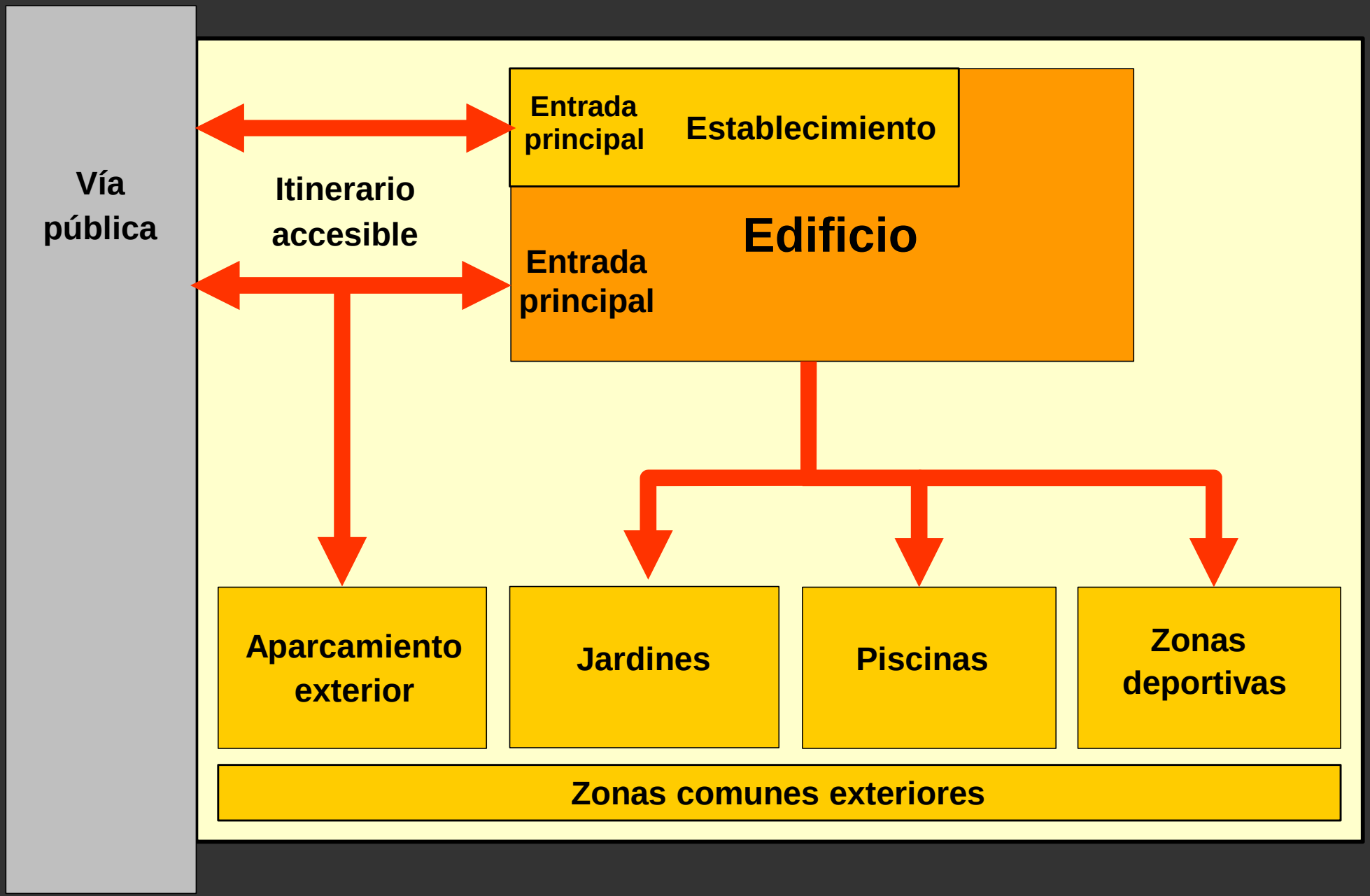
Datos generales del edificio

A. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO		
Tipo de vía:	Vía:	
Nº:	Piso/Letra:	C.P:
Población:	Provincia:	

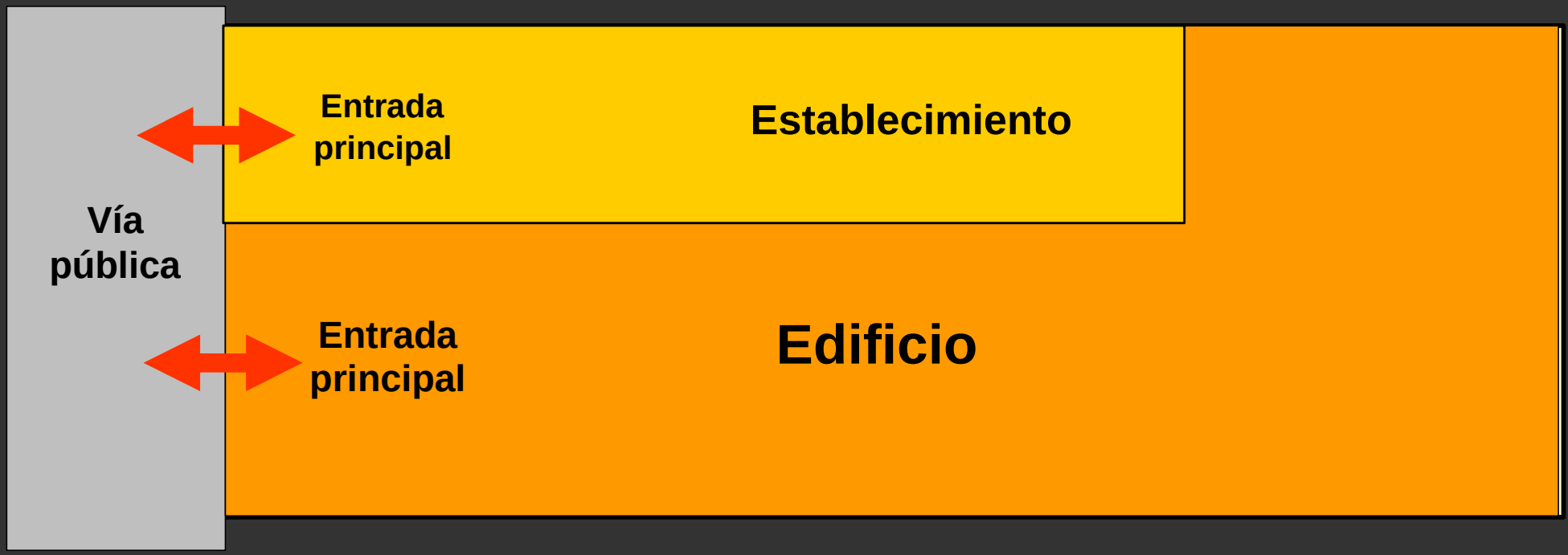
El IEE en el Plan Estatal 2013-2016 y en la LRRR

- **L**a LRRR no establece que el IEE deba ajustarse obligatoriamente, ni al modelo del Anexo II del Plan Estatal 2013-2016, ni a ningún otro modelo.
- En particular, en lo que se refiere a las condiciones de accesibilidad, tampoco establece que el IEE deba limitarse a las condiciones que incluye dicho modelo, sino que establece que el IEE debe acreditar "*la situación en la que se encuentre el edificio en relación con el cumplimiento de la* ***normativa vigente sobre accesibilidad****"*. Dicha normativa la cual no se limita a lo que refleja el modelo del Anexo II del Plan Estatal 2013-2016.

DB SUA-9 - Condiciones funcionales de accesibilidad
Accesibilidad en la parcela del edificio



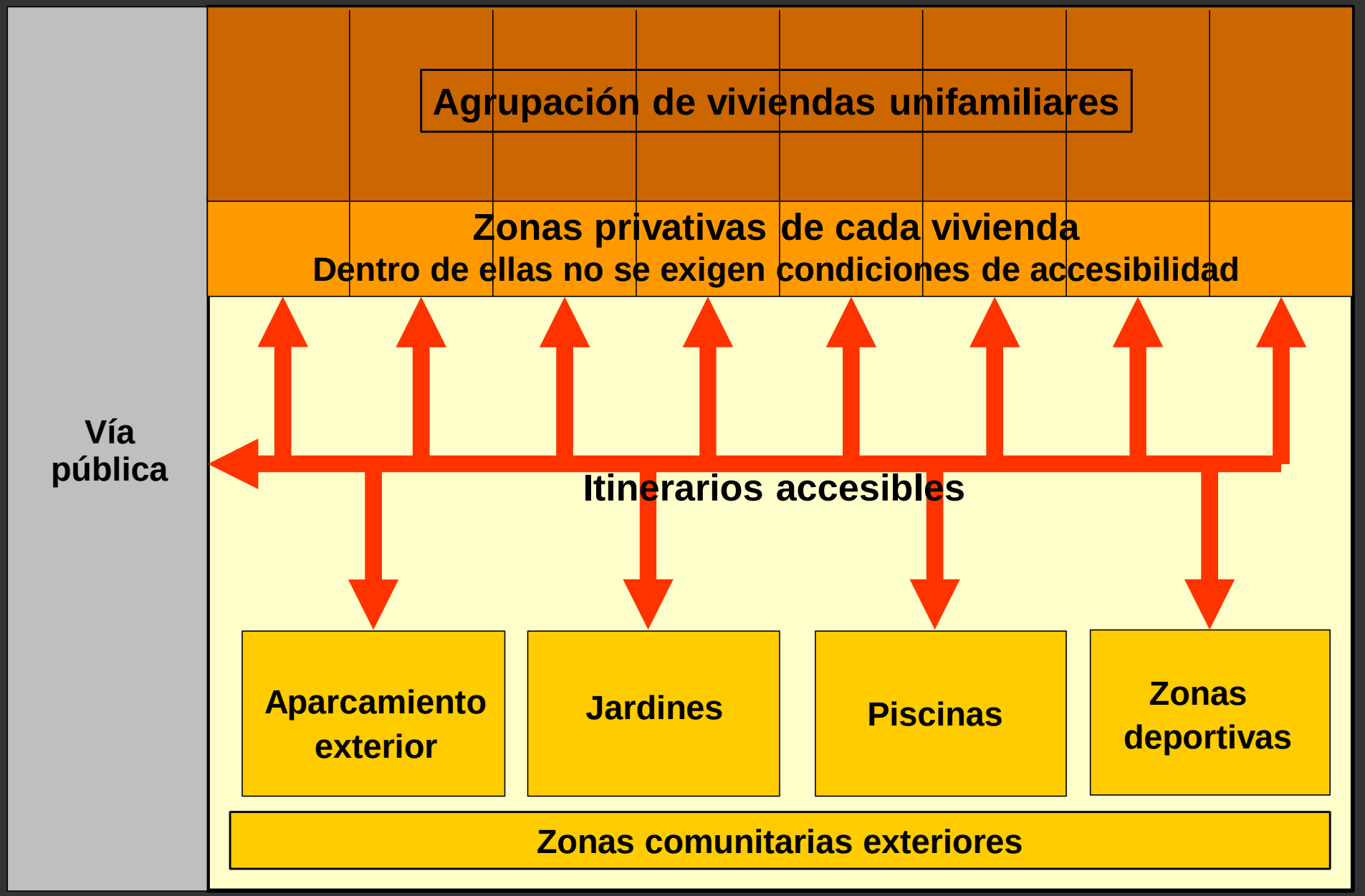
SUA-9 - Condiciones funcionales de accesibilidad
Accesibilidad a edificios sin parcela



En edificios en manzana cerrada (entre medianerías, alineación a calle) se sigue aplicando lo mismo:

Todo edificio y todo establecimiento comunicado directamente con la vía pública debe tener al menos **una entrada principal** que sea accesible desde dicha vía.

SUA-9 - Condiciones funcionales de accesibilidad
Accesibilidad en la parcela del edificio



Edificios de viviendas - Accesibilidad desde el exterior

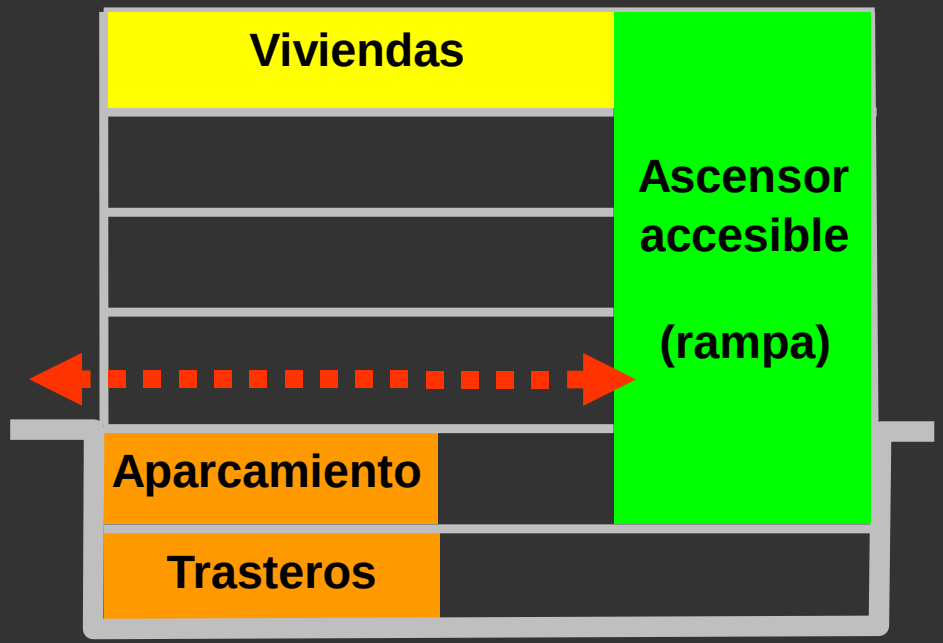
ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR		
Para edificios, indicar:		
1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo		
- Con la vía pública	☐ No	☐ Si
- Con las zonas comunes exteriores[9]	☐ No	☐ Si
Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:		
1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda		
- Con la vía pública	☐ No	☐ Si
- Con las zonas comunes exteriores[9]	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):		

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

SUA-9 - Condiciones funcionales de accesibilidad
Edificios de Vivienda - Accesibilidad entre plantas

En edificios con más de 12 viviendas en plantas sin entrada accesible al edificio…

… o con más de dos plantas desde las de entrada accesible hasta alguna vivienda o zona comunitaria



Debe haber ascensor accesible (o rampa) que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.

En los demás casos, excepto en viviendas unifamiliares, se debe prever estructural y dimensionalmente la instalación de *ascensor accesible*.

Edificios de viviendas - Accesibilidad entre plantas

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

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

☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:

☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas

☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas

☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9

Especificar dimensiones de la cabina:

☐ No dispone de rampa ni ascensor: En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: ☐ No ☐ Si

Edificios de viviendas - Accesibilidad entre plantas

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

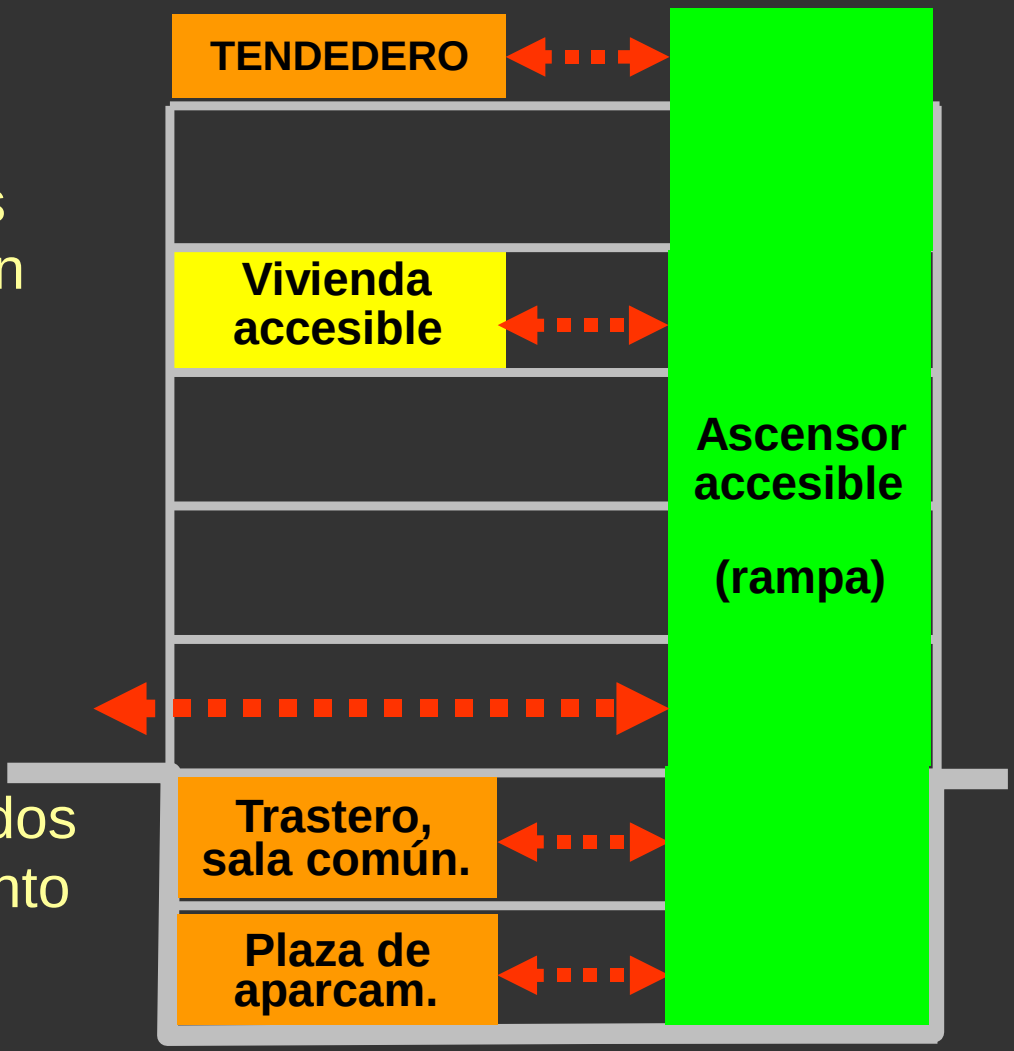
☐ No ☐ Sí; en su caso, indique:
☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina:
☐ No dispone de rampa ni ascensor
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales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

SUA-9 - Condiciones funcionales de accesibilidad
Edificios de Vivienda - Accesibilidad entre plantas

Las plantas con viviendas accesibles para usuario de silla de ruedas deben disponer de ascensor accesible (rampa) que las comunique con…

… las plantas con entrada accesible al edificio

… las plantas con elementos asociados a ellas: trastero, plaza de aparcamiento accesible, tendedero, sala de comunidad…



Edificios de viviendas - Accesibilidad entre plantas

Para edificios o conjuntos de viviendas con 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	☐ No	☐ Si
- Los elementos asociados a las viviendas (10)	☐ No	☐ Si
- Las zonas comunitarias	☐ No	☐ Si

OBSERVACIONES:

(10) Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.

SUA-9 – Características de los elementos accesibles

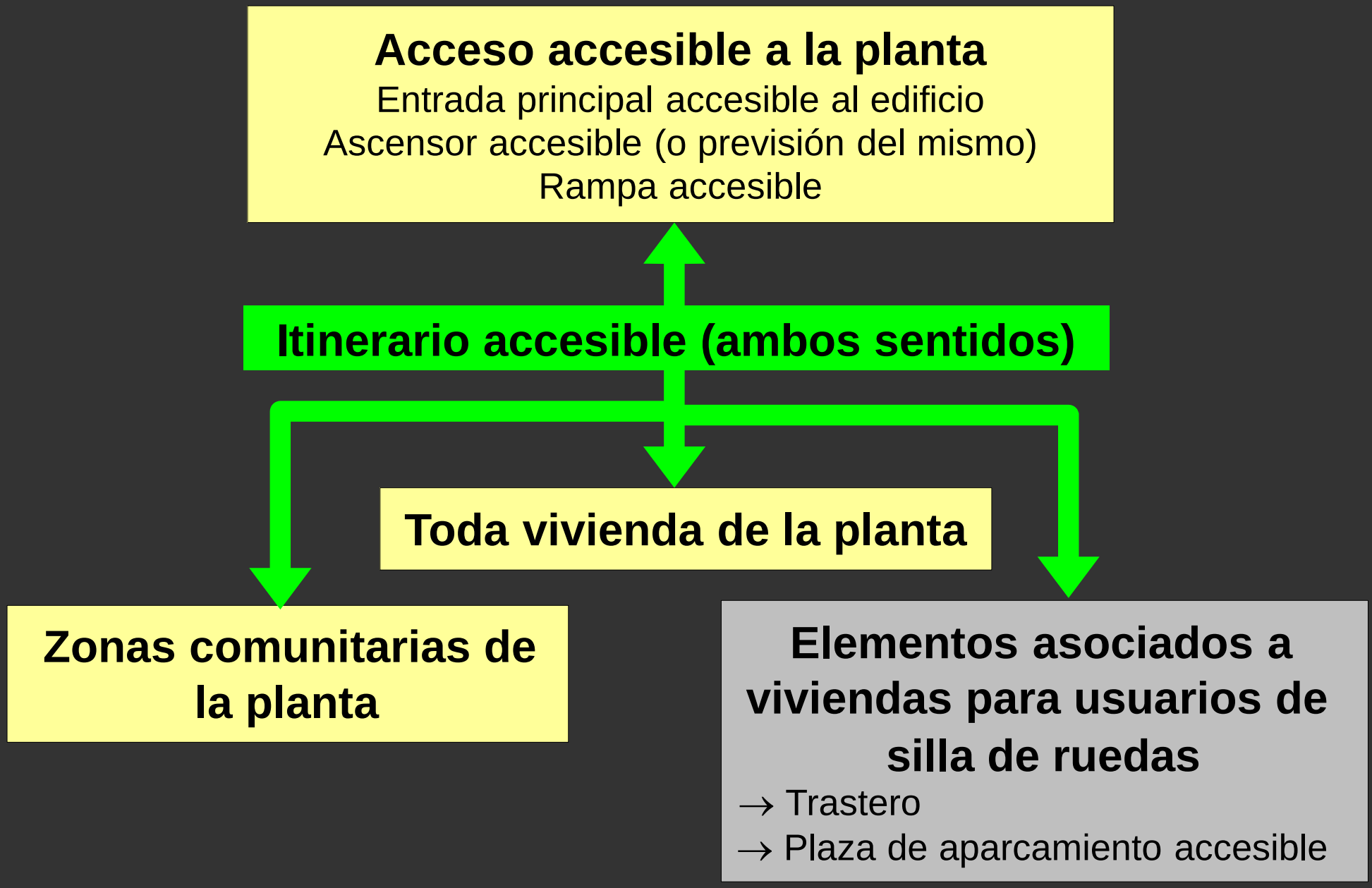
Ascensor accesible

Dimensiones mínimas de la cabina (anchura x profundidad)	**En *uso Residencial Vivienda***	
	sin *viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas*	con *viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas*
	En otros edificios, con *superficie útil* en plantas distintas a las de acceso	
	≤ 1.000 m²	**> 1.000 m²**
Una puerta o dos enfrentadas	**1,00 x 1,25 (*)**	**1,10 x 1,40 (*)**
Dos puertas en ángulo	**1,40 x 1,40**	**1,40 x 1,40**

(*) Cuando además deba ser ascensor de emergencia conforme a DB SI 4-1:

- 1,20x2,10 m en zonas de hospitalización con altura de evacuación h > 15 m
- 1,00 x 1,40 m y en otros usos con h > 28 m.

SUA-9 - Condiciones funcionales de accesibilidad
Edificios de Vivienda - Accesibilidad en las plantas



Edificios de viviendas - Accesibilidad en las plantas

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO		
1.6. Todas plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas		
- Entre sí	☐ No	☐ Si
- Con las viviendas situadas en las mismas plantas	☐ No	☐ Si
- Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas	☐ No	☐ Si
OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):		

Edificios de viviendas - Accesibilidad en las plantas

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 ☐ No ☐ Si

Edificios de viviendas – Dotación de elementos accesibles

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES
Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:
2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible ☐ No ☐ Si

Edificios de viviendas – Dotación de elementos accesibles

PISCINAS
En edificios con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:
2.2. Las piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil ☐ No ☐ Si

Edificios de viviendas – Dotación de elementos accesibles

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 m^2 y cuyas ocupaciones sumen más de 10 personas calculadas conforme a SI 3, indicar:
2.3. Los aseos exigidos legalmente, disponen de un ASEO ACCESIBLE por cada 10 unidades o fracción, de los inodoros instalados, admitiéndose el uso compartido por ambos sexos ☐ No ☐ Si
2.4. Los vestuarios exigidos legalmente, disponen de una CABINA Y UNA DUCHA ACCESIBLES por cada 10 unidades o fracción, de los instalados ☐ No ☐ Si

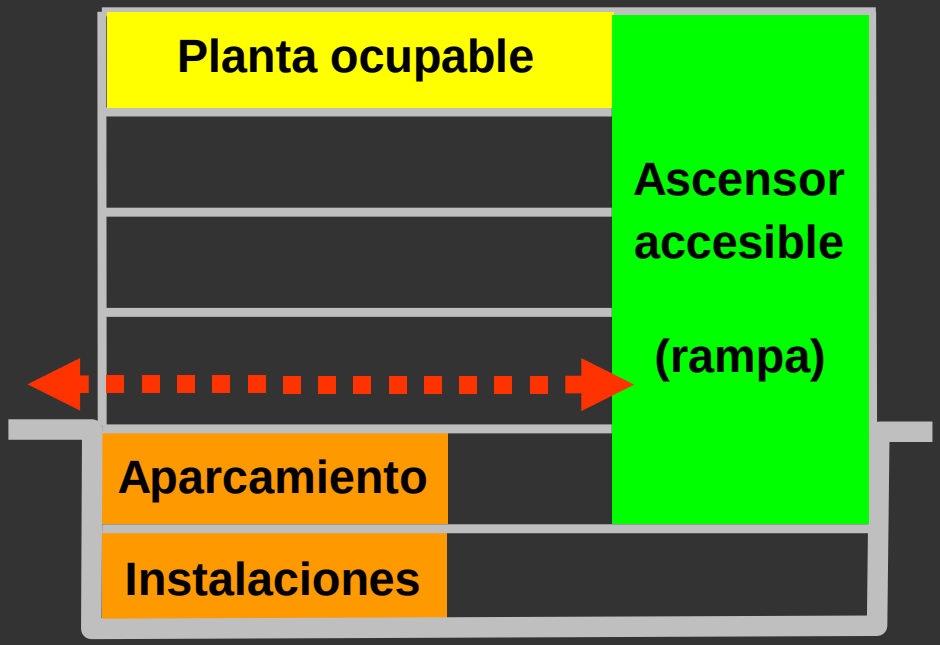
Edificios de viviendas – Dotación de elementos accesibles

MECANISMOS ACCESIBLES
2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula ☐ No ☐ Si

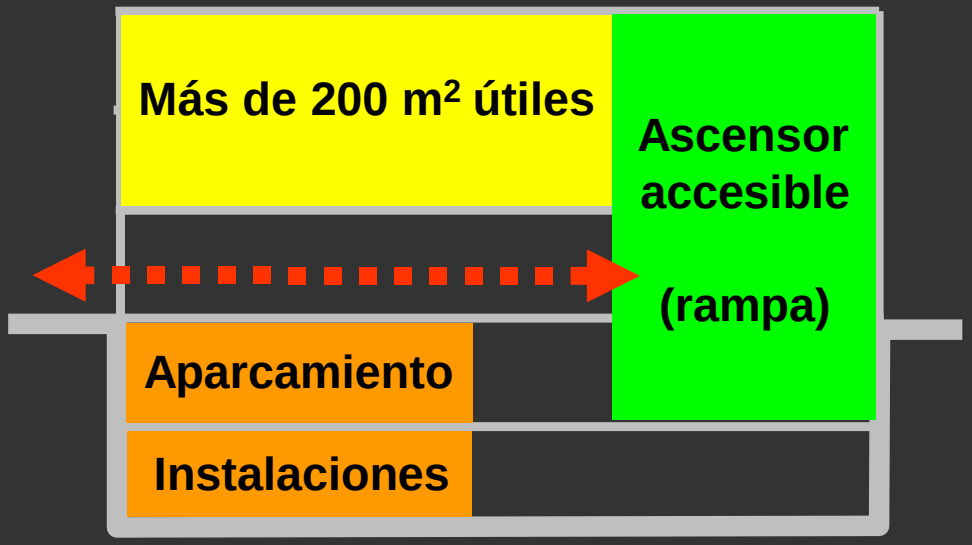
DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y DE SEÑALIZACIÓN	
En caso de existir los siguientes elementos, indicar:	
3.1. Los elementos accesibles, están señalizados mediante el "SIA"	
- Los ASCENSORES ACCESIBLES	☐ No ☐ Si
- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente	☐ No ☐ Si
En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:	
3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional	☐ No ☐ Si
En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar:	
3.3. Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional	☐ No ☐ Si

SUA-9 - Condiciones funcionales de accesibilidad
Edificios de otros usos - Accesibilidad entre plantas

En edificios con más de dos plantas desde las de entrada accesible…



… o con más de 200 m² útiles totales en plantas sin entrada accesible al edificio



Debe haber ascensor accesible (o rampa) que comunique las plantas con las de entrada accesible al edificio.

También con toda planta con más de 100 m² útiles de uso público o con elementos accesibles: plazas de aparcamiento, alojamientos, plazas reservadas, etc.

SUA-9 - Condiciones funcionales de accesibilidad
Edificios de otros usos - Accesibilidad en las plantas

Acceso accesible a la planta

Entrada principal accesible al edificio

Ascensor o rampa accesible

Itinerario accesible (ambos sentidos)

Toda zona de uso público

Todo origen de evacuación de zonas de uso privado

Elementos accesibles

→ Plazas reservadas (usuario silla de ruedas)

→ Alojamientos accesibles

→ Plazas de aparcamiento accesible

→ Servicios higiénicos accesibles

→ Puntos de atención accesibles

SI 3-9 Evacuación de personas con discapacidad

En edificios de uso:

- Residencial Vivienda de altura de evacuación h > 28 m
- Residencial Público, Administrativo, Docente h > 14 m
- Comercial, Pública Concurrencia h > 10 m
- Aparcamiento, superficie total > 1.500 m^2

… toda planta que no tenga salida de edificio debe tener, para las personas con discapacidad, una de dos opciones:

… con itinerario accesible desde todo origen de evacuación hasta ella

Área de refugio para:
- 1 usuario de silla de ruedas / 100 ocupantes de la planta o fracción
- 1 persona con movilidad reducida / 33 ocupantes o fracción

Paso a un sector de incendio alternativo a través de una salida de planta accesible