INSPECCIÓN VISUAL DE EDIFICIO

ZONAS COMUNES

Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia

REF _ FECHA _

conservación | accesibilidad | eficiencia energética

		MEDICIÓN	CUMPLE
Portal y zonas de comunicación	**Dispone de un itinerario accesible desde las viviendas, las zonas de uso comunitario y los elementos asociados a viviendas accesibles hasta el acceso accesible a toda planta:**		
	_ Desniveles se salvan mediante rampa accesible. No se admiten escalones		
	_ Espacio para giro de Ø 1,50 m libre de obstáculos en el vestíbulo de entrada, o portal, al fondo de pasillos de más de 10 m y frente a ascensores o su previsión		
	_ Pasillos y pasos		
	Ancho libre de paso ≥ 1,10 m		
	Estrechamientos puntuales de anchura ≥ 1,00 m, de longitud ≤ 0,50 m, y con separación ≥ 0,65 m a huecos de paso o cambios de dirección		
	_ Puertas		
	Ancho libre ≥ 0,80 m (medido en el marco y en una sola hoja)		
	Ancho libre de paso reducido ≥ 0,78 m		
	Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m		
	Mecanismos a presión o palanca y maniobrables con una mano/automáticos		
	Espacio horizontal libre del barrido de Ø 1,20 m en ambas caras		
	Distancia desde mecanismo de apertura hasta encuentro en rincón ≥ 0,30 m		
	Fuerza de apertura de salida ≤ 25 N (≤ 65 N cuando sean REI)		
	_ Pavimentos		
	Sin piezas o elementos sueltos, tales como gravas o arenas		
	Los felpudos y moquetas están encastrados o fijados al suelo		
	Resistentes a la deformación		
	_ Pendiente		
	Pendiente en sentido de la marcha ≤ 4%; si > 4% debe cumplir como rampa		
	Pendiente transversal al sentido de la marcha ≤ 2%		
	_ Rampas -solo se evalúan las que pertenecen a itinerarios accesibles-		
	Se consideran rampa los itinerarios con pendiente > 4%		
	Pendiente		
	Longitud ≤ 3 m → Pendiente ≤ 10%		
	Longitud ≤ 6 m → Pendiente ≤ 8%		
	Resto de casos → Pendiente ≤ 6%		
	Pendiente transversal ≤ 2%		
	Si la rampa es curva, la pendiente longitudinal máxima se medirá en el lado más desfavorable		
	Tramos		
	Rectos o con radio de curvatura ≥ 30 m		
	Longitud ≤ 9 m		
	Anchura libre de obstáculos ≤ 1,20 m		
	Superficie horizontal al principio y al final con longitud ≥ 1,20 m		
	Mesetas		
	Longitud ≤ 1,5 m		
	Anchura libre de obstáculos ≥ anchura rampa		
	En cambios de dirección → Misma anchura libre de obstáculos y sin barrido de puertas -excepto zonas de ocupación nula-		
	Sin pasillos de anchura ≥ 1,20 m		
	Sin puertas situadas a < 1,50 m de un arranque		
	Pasamanos		
	Rampa h > 18,5 cm y p < 6% → pasamanos continuo en ambos lados		
	Tramo l > 3 m → además se prolongará en los extremos		
	Bordes libres → zócalo o elemento de protección lateral de h ≥ 10 cm		
	2 pasamanos a altura 0,90 m ≤ h ≤ 1,10 m y 0,65 cm ≤ h ≤ 0,75 cm		
	☐firme ☐fácil asir ☐separado paramento ≥ 4 cm ☐paso continuo mano		

INSPECCIÓN VISUAL DE EDIFICIO

ZONAS COMUNES

Portal y zonas de comunicación	**Impacto con elementos fijos**		
	_ Altura libre de paso ≥ 2,10 m en zonas de uso restringido		
	_ Altura libre de paso ≥ 2,20 m en el resto de las zonas		
	_ Altura libre de paso ≥ 2,00 m en los umbrales de las puertas		
	_ Zona de altura 15 cm ≤ h ≤ 2,20 m en paredes sin elementos que vuelen ≥ 15 cm		
	_ Elementos fijos que restrinjan el acceso a elementos volados de altura < 2,00 m		
	Impacto con elementos insuficientemente perceptibles		
	_ Grandes superficies acristaladas provistas de señalización visualmente contrastada		
	_ Puertas de vidrio sin identificar provistas de señalización visualmente contrastada		
	Iluminación		
	_ Existe alumbrado con una iluminancia ≥ 100 luxes y un factor de uniformidad ≥ 40%		
Ascensor	Hay que salvar menos de 2 plantas, o;		
	Hay menos de 12 viviendas en plantas altas, o;		
	Hay ascensor:		
	_ Dispone de itinerario accesible desde el portal		
	_ Espacio para giro de Ø 1,50 m libre de obstáculos frente a ascensores o al espacio dejado en previsión para ellos		
	_ Comunica todas las plantas de edificio (salvo plantas de ocupación nula)		
	_ Edificio con exigencia de ascensor (>2 plantas o > 12 viviendas)		
	Sin viviendas accesibles: 1,00x1,25 m (una puerta o dos puertas enfrentadas)		
	1,40x1,40 m (dos puertas en ángulo)		
	Con viviendas accesibles: 1,10x1,40 m (una puerta o dos enfrentadas)		
	1,40x1,40 m (dos puertas en ángulo)		
Escaleras	**Peldaños**		
	_ 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 varia ≤ ±1 cm		
	Pasamanos		
	_ Diferencia de cota > 0,55 → pasamanos al menos en un lado		
	_ Diferencia de cota > 0,55 y anchura libre > 1,20 m → pasamanos en ambos lados		
	_ Diferencia de cota > 0,55 y sin ascensor como alternativa → pasamanos en ambos lados		
	_ Anchura libre de tramo > 4m → pasamanos intermedios cada 4 m		
	_ En escaleras sin ascensor como alternativa → el pasamanos se prolongará 30 cm en los extremos, al menos en un lado		
	_ Altura del pasamanos 0,90 m ≤ h ≤ 1,10 m		
	_ ☐firme ☐fácil asir ☐separado paramento ≥ 4 cm ☐paso continuo mano		
	Iluminación		
	_ Existe alumbrado con una iluminancia ≥ 100 luxes y un factor de uniformidad ≥ 40%		
Recorridos de evacuación	**Señalización de los medios de evacuación**		
	_ Existen señales de evacuación según norma UNE 23034:1988		
	_ Existen señales de recorrido, refugio y/o salida con SIA en los itinerarios accesibles		
	_ Existen señalización en las zonas de refugio		
	Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio		
	_ Puerta en itinerario accesible de fuerza de apertura ≤ 25 N		
	_ Puerta resistente al fuego en itinerario accesible de fuerza de apertura ≤ 65 N		
	_ Si la altura de evacuación > 28 m, o en plantas de uso aparcamiento de superficie > 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 o bien de una zona de refugio apta		
	_ En zonas accesibles hay itinerario accesible desde todo origen de evacuación hasta zonas de refugio o de una salida de planta accesible de paso a un sector alternativo		
	_ En zonas accesibles de las plantas de salida hay itinerario accesible desde todo origen de evacuación hasta alguna salida del edificio accesible		

Recorridos de evacuación	_ En plantas de salida podrán habilitarse salidas de emergencia accesibles para personas con discapacidad diferentes de los accesos principales del edificio		
Instalaciones de protección contra incendios	_ Sistema de detección y de alarma de incendio si la altura de evacuación > 50 m		
	_ 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		

Estado de conservación