

GUÍA DE ACCESIBILIDAD

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Guía para la gestión de actuaciones y obras
de mejora de la **accesibilidad en**
comunidades de propietarios



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA

Presentación

La supresión de barreras arquitectónicas se enmarca dentro del mandato a los poderes públicos, contenido en el art.49 de la Constitución Española, de realizar una política de integración de las personas con discapacidad física, sensorial o cognitiva. La discapacidad por sí, forma parte de la condición humana pues casi todas las personas sufriremos algún tipo de discapacidad transitoria o permanente en algún momento de nuestra vida, ya sea por cuestiones accidentales como por el propio envejecimiento natural.

El Código Técnico de la Edificación (CTE), es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de

la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

El Texto refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (LGDPDIS), estableció en su día, que los espacios y edificaciones existentes, que fueran susceptibles de ajustes razonables, tendrían que adecuarse a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad antes del día 4 de diciembre de 2017. No obstante, y según el estudio "La accesibilidad en las viviendas de España" elaborado por la Fundación Mutua de Propietarios en colaboración con la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona, en el año 2018, sólo un 0,6% de los 9,8 millones de edificios de viviendas españoles cumplen los criterios de Accesibili-

dad Universal para personas con movilidad reducida o discapacidad.

Disfrutar de una vivienda digna y adecuada es uno de los derechos fundamentales de todas las personas, como así se refleja tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos como en nuestra Constitución de 1978. No debemos olvidar que cuando hablamos de vivienda digna y adecuada, debemos entender que sea apropiada a las necesidades de sus habitantes. En este sentido una vivienda que no sea accesible debemos considerar-la infravivienda, tal como prescribe la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Como Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada, es un honor para mí, presentar a la sociedad la tercera edición de la «Guía para la gestión de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en comunidades de propie-

tarios» elaborada por los compañeros que integran la Comisión de Accesibilidad de este Colegio Profesional.

Estoy seguro que vuestro trabajo seguirá recibiendo premios y reconocimiento, pero sobretodo recibiréis el reconocimiento social por vuestra labor para contribuir a la integración plena en nuestra sociedad de las personas en situación de discapacidad.

Miguel Castillo Martínez

Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada.



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

Coordinadora

María Paz García García

Arquitectos técnicos

Manuel Javier Martínez Carrillo

Elisa Entrena Núñez

Juan Carlos del Pino Leurite

Antonio Espínola Jiménez

Fabiola Moreno Medinilla

Ángel de la Higuera Romero

Francisco Jesús Carmona López

José Luis Sevilla Delgado

Lola Valderrama Rodríguez

Ana Gutiérrez Manzano

Pablo Marín Gallardo

Jorge González Herrera

Alfredo Aceituno Hispán

Depósito Legal: GR 933-2021

ISBN: 978-84-09-31853-7

- 6 Prólogo
- 8 01. Introducción
- 12 02. Objetivos de la guía
- 14 03. Tipos de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en las comunidades de propietarios
- 20 04. Deber legal de conservación
- 24 05. Adaptaciones necesarias sin que su coste o carga sea desproporcionado: "ajustes razonables"
- 28 06. Criterios generales y criterios de flexibilización para la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad
- 32 07. Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles en edificios existentes de viviendas
- 38 08. Instalación o sustitución de ascensor en edificios existentes de viviendas
- 42 09. Responsabilidades de las comunidades de propietarios
- 46 10. Tramitación administrativa. El papel del arquitecto técnico
- 49 11. Disposiciones legales
- 51 Glosario



Prólogo

Las personas con discapacidad conforman un grupo vulnerable y numeroso al que, el modo en que se desenvuelve la sociedad, le ha mantenido en condiciones de exclusión. Si además sumamos a este colectivo las personas mayores, nos encontramos con un amplio porcentaje de ciudadanos que ven limitados sus derechos básicos y libertades, condicionando u obstaculizando su desarrollo personal.

Según Eurostat, España es el país de la Unión Europea en el que más personas (alrededor del 70% de la población), viven en pisos organizados en propiedad horizontal.

Aproximadamente el 45% de la población de España reside en viviendas en edificios de 3 o más plantas sin ascensor, y casi el 50% de las personas mayores de 65 años

se encuentra en esta situación. La falta de accesibilidad representa una de las causas más frecuentes de discriminación de que son objeto las personas con discapacidad y las personas mayores.

Como técnicos que somos, tenemos la responsabilidad social y la obligación moral de mejorar las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes ya que, además de ser una necesidad para un colectivo, es un beneficio para toda la sociedad.

Debemos luchar desde todos los campos por construir una sociedad que consiga la plena, real y efectiva inclusión de todas las personas con discapacidad. Bajo este principio, desde la Comisión de Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada, hoy presentamos la

tercera edición actualizada de la Guía para la gestión de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en Comunidades de Propietarios, una vez superada la barrera del día 4 de diciembre de 2017, con el espíritu de conseguir entre todos una sociedad más inclusiva que respete los derechos de todas las personas.

Es inconcebible que en pleno siglo XXI, con una legislación garantista tanto a nivel estatal, autonómico como municipal, que reconoce el derecho de las personas con discapacidad y de sus familias a acceder a una vivienda digna y adecuada, y con una normativa técnica reguladora exigente de los criterios de accesibilidad universal en la construcción de viviendas, todavía nos encontremos con tantos edificios que niegan la diversidad e inclusión de todas las personas.

Estamos convencidos que esta guía, actualizada en su tercera edición, de carácter informativo y no técnico, facilitará la gestión en el cumplimiento de la Accesibilidad Universal a las Comunidades de Propietarios.

María Paz García García

Coordinadora de la Comisión de Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada.



INTRODUCCIÓN

01

El Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada creó la Comisión de Accesibilidad con la que se pretende dar respuesta a la gran cantidad de dudas que surgen por el desconocimiento a la hora de acometer la gestión de actuaciones y obras de mejora de las condiciones de accesibilidad en edificaciones existentes, especialmente en edificios de viviendas en régimen de propiedad horizontal.

Teniendo en cuenta la diversidad de actuaciones y obras que habitualmente se realizan en los edificios de viviendas existentes, se ha visto necesaria la elaboración de esta guía en su tercera edición. A través de diferentes apartados se ofrece una interpretación de distintos aspectos relacionados con la mejora de la accesibilidad, con el fin último de concienciar a toda la ciudadanía, especialmente a los Administradores de Fincas y Comunidades de Propietarios, estando convencidos de su gran utilidad.

Las personas con discapacidad tienen derecho a vivir de forma independiente y a participar plenamente en todos los aspectos de la vida.

La Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, aprobada el 13 de diciembre de 2006 por la Asamblea General de las Naciones Unidas (ONU), ratificada por España el 3 de diciembre de 2007 y que entró en vigor el 3 de mayo de 2008, supone la consagración del enfoque de derechos de las personas con discapacidad, promoviendo, protegiendo y asegurando el goce pleno en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad.





La *Accesibilidad Universal*¹ 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.

Por otro lado, tiene la consideración de Infravivienda² la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten

deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

Según establece el art. 47 de la Constitución Española, todos los españoles tenemos derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Dotar de unas condiciones mínimas de accesibilidad universal a los edificios de viviendas en régimen de propiedad horizontal constituye para cualquier persona, con independencia de sus capacidades, una necesidad básica que conecta con derechos humanos fundamentales tales como la libertad de despla-

zamiento o de comunicación o el de disfrutar de una vivienda digna.

La falta de accesibilidad representa una de las causas más frecuentes de discriminación de que son objeto las personas con discapacidad y las personas mayores.

En este sentido, el texto refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social (en adelante TRLGDPDIS), estableció en su día, que los espacios y edificaciones existentes que fueran susceptibles de ajustes razonables, deberían haberse adecuado voluntariamente a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad antes del día 4 de diciembre de 2017³.

³ Disposición adicional tercera del TRLGDPDIS.





OBJETIVOS DE LA GUÍA

02

La presente guía para la gestión de actuaciones y obras de mejora de la accesibilidad en edificios de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal, está dirigida a las Comunidades de Propietarios, y tiene como objetivo general ayudar a entender de una forma fácil y clara, cómo se debe acometer la adecuación efectiva de los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Entre los objetivos específicos de esta guía podemos señalar:

- ◆ Concienciar a los vecinos sobre la obligatoriedad de adecuar los edificios existentes mejorando las condiciones de accesibilidad con el fin de satisfacer una necesidad real de todos los ciudadanos.
- ◆ Facilitar la gestión técnica y administrativa en materia de accesibilidad a Administradores de Fincas, así como a las propias Comunidades de Propietarios.

- ◆ Fomentar el conocimiento y capacitación para que las mejoras de accesibilidad se realicen de una forma correcta, segura y precisa.
- ◆ Promover la adecuada aplicación de la normativa actual sobre accesibilidad.
- ◆ Conocer las responsabilidades de las Comunidades de Propietarios ante el incumplimiento de las condiciones de accesibilidad.

Es importante tener en cuenta que se debe analizar y estudiar la particularidad de cada actuación, en cada edificio concreto, por técnicos competentes, para que aporten la solución más idónea.





TIPOS DE ACTUACIONES Y OBRAS DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD

EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

03



Desde diciembre de 2017 es obligatorio realizar los ajustes necesarios para satisfacer los requisitos de accesibilidad, garantizando así el acceso y utilización de las mismas de forma independiente, por parte de cualquier persona, especialmente aquellas que tengan algún tipo de discapacidad.

Acometer la mejora de la accesibilidad de los edificios existentes, 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, es una obligación de las Comunidades de Propietarios.

4 Art. 15 y 17 del TRLSRU

5 Art. 2.5. del TRLSRU: "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."

Las actuaciones deben comprender todos los elementos o espacios comunes, tales como piscinas, zonas ajardinadas, garajes, zonas de ocio, paseos interiores, etc.

En este sentido hay que distinguir:

3.1. Actuaciones de accesibilidad obligatorias que no requieren de acuerdo previo de la Junta de Propietarios

1. Los trabajos y las obras que resulten necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, impuestas por la administración, derivadas del deber legal de conservación⁴.
2. Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables⁵ en materia de accesibilidad universal, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvencio-



nes o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar las condiciones básicas en materia de accesibilidad universal, 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, en el caso de que el importe repercutido anualmente de las mismas que exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, sea asumido por quienes las hayan requerido.

4. 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.

3.2. Actuaciones de accesibilidad que necesitan acuerdo de la Junta de Propietarios

La realización de actuaciones o el establecimiento de nuevos servicios comunes, que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas, si superan los ajustes razonables, requerirán el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación⁶.

⁶ Art. 17.2. de la LPH: "2. 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



Por tanto, para determinar la obligatoriedad de las obras, deberemos conocer quién las requiere, así como el alcance y coste de las mismas.

Es fundamental tener en cuenta, que un técnico competente debe analizar y estudiar la particularidad de cada actuación concreta, realizando un informe técnico que es el documento idóneo para definir estos aspectos, aportando la solución más ajustada y eficaz para cada caso.

ordinarias de gastos comunes. La Sentencia TS (Sala 1.ª) de 23 diciembre 2014, Rec. 1428/2012, declara como doctrina jurisprudencial que «para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor, incluido el relativo a la distribución de los gastos de esta, aunque impliquen la modificación del título constitutivo o de los Estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo principal de instalación del ascensor, sin que en ningún caso tales acuerdos puedan lesionar gravemente a ningún propietario.»



DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN

04

Una de las vías de obligatoriedad, para la adecuación de los edificios existentes a los requisitos básicos de accesibilidad universal, es por requerimiento de la administración competente, mediante el deber legal de conservación, a través del Informe de Evaluación del Edificio (IEE).

Los propietarios de inmuebles con tipología residencial de vivienda colectiva, podrán ser requeridos por la administración competente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquellos, al menos en relación con el estado de conservación de los mismos, y con el cumplimiento de la normativa vigente





sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética del edificio⁷.

El deber legal de conservar y satisfacer los requisitos de accesibilidad, fue ya recogido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), en su artículo 3.1: *Los edificios deberán satisfacer, entre otros, los requisitos de accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica, como uno de los requisitos relativos a la funcionalidad.*

Son muchas las Comunidades Autónomas y administraciones locales que cuentan ya con normativa en vigor, desarrollando el contenido y el calendario, en el marco de sus competencias, obligando a los propietarios de estas edificaciones, a que acrediten el estado de conservación del edificio, el grado cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal y grado de eficiencia energética a través del IEE.

⁷ Artículo 29.1 del TRLSRU.





ADAPTACIONES NECESARIAS:

SIN QUE SU COSTE O CARGA SEA DESPROPORCIONADO:
"AJUSTES RAZONABLES"

05



Desde que la normativa recoge el término "ajuste razonable", siguen existiendo importantes dudas sobre el concepto y, sobre todo, sobre la forma de justificarlo y aplicarlo.

Su definición fue establecida en la Convención Internacional de Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con discapacidad del 13 de diciembre de 2006, está recogida en el TRLGDPDIS que en su artículo 2 la define como: *Ajustes razonables son 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.*

El concepto de carga desproporcionada se determina en el TRLSRU: *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.*

En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, la carga es desproporcionada cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

De este modo, se marcan unos criterios económicos; además de éstos, también hay que tener en cuenta aquellos de no empeoramiento, de proporcionalidad, de flexibilidad y criterios constructivos, contemplados en distintos



documentos del Código Técnico de la Edificación (CTE). Básicamente tenemos pues, unos criterios técnicos y otros económicos, que determinan si las actuaciones se ajustan o no, a lo “razonable”.

En relación al límite económico, 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.”

Lo más importante para alcanzar el ajuste razonable en materia de accesibilidad, es realizar un análisis en profundidad de cada situación concreta con una justificación técnica pormenorizada de la solución final propuesta, analizando factores tales como el coste, la financiación, el mantenimiento, la disponibilidad de ayudas, el logro de la autonomía personal, el número de personas afectadas y los efectos discriminatorios que puede generar su no implantación.

El técnico competente debe justificar la posibilidad o imposibilidad de realizar cada una de las soluciones que marca la normativa, por orden de prioridad, hasta llegar a definir las obras que proporcionan al edificio las mejores condiciones de accesibilidad universal que se pueden alcanzar.



CRITERIOS GENERALES Y CRITERIOS DE FLEXIBILIZACIÓN

PARA LA ADECUACIÓN EFECTIVA DE LAS
CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

06



Las condiciones generales de accesibilidad a las que se deben adaptar los edificios, se encuentran reguladas en el Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA) del CTE, en su apartado "SUA 9 Accesibilidad"; sin embargo, para aquellos edificios construidos con licencia de obras solicitada con fecha anterior al 12 de septiembre de 2010, si no es posible el cumplimiento de los criterios generales, la normativa establece unos criterios de flexibilidad⁸.

6.1. Criterios generales

El documento DB-SUA, será de aplicación obligatoria a las obras de nueva construcción y a las intervenciones en edificios existentes. En él se establecen las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se deben cumplir, de forma general, para facili-

tar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, cuestión que deberá quedar perfectamente justificada.

6.2. Criterios de flexibilización

El Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad (DA DB-SUA/2), establece el límite de tolerancia dentro del cual se puede considerar que el estado actual es admisible, aunque no cumpla estrictamente lo establecido en el DB-SUA. Estas tolerancias son los criterios de flexibilización cuando se interviene en un edificio existente y no sea posible alcanzar la plena adecuación a la accesibilidad universal.

El orden de prioridad que establece el documento de apoyo es: soluciones fijas, soluciones móviles y, como último escalón

⁸ Criterios de flexibilidad regulados en el Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA, denominado "DA DB-SUA/2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes", del CTE (versión 29 de junio de 2018).



indica que será el proyectista el que justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar una adecuación efectiva de las condiciones básicas de accesibilidad o, en su caso, que es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio; de esta forma, se pueden aplicar otras medidas que permitan el mayor grado de adecuación a las condiciones de accesibilidad, para mejorar la utilización del edificio por el máximo número de personas, independientemente de su situación personal.

Los técnicos competentes serán los que apliquen los criterios establecidos en la normativa, criterios que se irán adaptando conforme surja la inviabilidad hasta límites asequibles, con el fin último de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios al mayor número de personas.





OBRAS DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD

EN ACCESOS Y PEQUEÑOS DESNIVELES EN EDIFICIOS EXISTENTES DE VIVIENDAS

07

En las obras de mejora de accesibilidad en edificios existentes, a llevar a cabo en accesos y en pequeños desniveles no mayores de una planta, en las que no se puedan aplicar las exigencias básicas de accesibilidad⁹, no siendo posible su plena adecuación, se actuará, según el siguiente orden de prioridad¹⁰:

7.1. Soluciones fijas

- ♦ La solución preferente para adecuar el acceso, será trasladarlo donde el desnivel con la vía pública sea menor.
- ♦ En el caso que exista ascensor que no esté comunicado con la vía pública mediante un itinerario accesible, debe plantearse la modificación de la cota de desembarco del ascensor para alcanzar dicho nivel.



Antes



Después

⁹ Exigencias básicas de accesibilidad: requisitos que deben cumplirse entornos, productos y servicios, así como las condiciones de no discriminación en normas, criterios y prácticas, con arreglo a los principios de accesibilidad universal y diseño para todos.

¹⁰ "Anejo A. Mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles" del DA DB-SUA/2



11 CTE, documentos básicos DB-SUA y DB-SI
12 Art. 24.4. del TRLSRU

7.2. Soluciones móviles

- ◆ Cuando no sean posibles las soluciones fijas anteriores y se justifique su no viabilidad, se puede considerar como primera opción la instalación de una plataforma elevadora vertical.
- ◆ Una segunda opción alternativa sería la instalación de una plataforma elevadora inclinada (salvaescaleras), siempre que no entre en conflicto con las condiciones exigibles de evacuación y uso de la escalera.
- ◆ Si no es posible llevar a cabo alguna de estas intervenciones, la normativa permite ocupar espacios exteriores, públicos o privados, para instalar ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal¹².

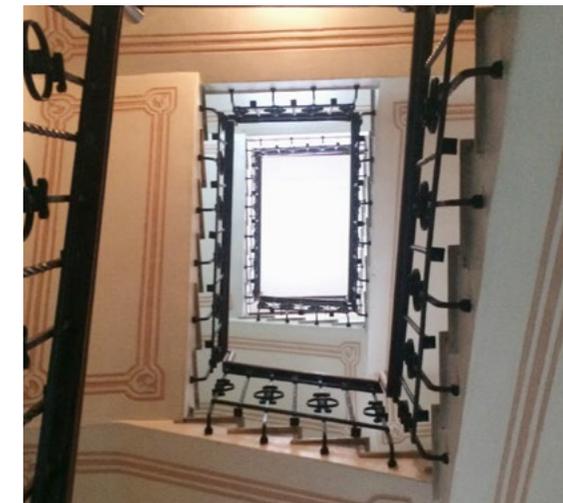
7.3. Otras soluciones que facilitan la accesibilidad

Cuando se justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar una adecuación efectiva de las condiciones básicas de accesibilidad, se pueden aplicar otras medidas que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio por el mayor número de personas, independientemente de su situación personal.

Hay situaciones en las que puede resultar no viable adecuar las condiciones existentes de accesibilidad para usuarios en sillas de ruedas, sin embargo no hay que olvidar que existen otras discapacidades como visual o auditiva, a las que también debemos adaptar los edificios para garantizar la orientación y comunicación exterior de los usuarios.

Muchas de estas soluciones tienen un coste reducido y son perfectamente asumibles por

las Comunidades de Propietarios. Algunas de ellas pueden ser:



- ◆ **Información y señalización:** es recomendable el uso de pictogramas y elementos táctiles para indicar el número de portal, el número de planta, señalización de buzones o cualquier información relevante para los



usuarios del edificio. Aunque sólo es obligatorio en uso público, en edificios residenciales es recomendable el uso de bandas señalizadoras visuales y táctiles de color contrastado con el pavimento, con relieve para señalar el arranque de escaleras.

◆ **Mecanismos accesibles:** los interruptores, dispositivos de intercomunicación, pulsadores de alarma, buzones y extintores, serán claramente perceptibles con contraste cromático respecto del entorno. Los interruptores y los pulsadores de alarma serán de fácil accionamiento mediante puño cerrado, codo y con una mano, o bien de tipo automático.

◆ **Instalación de videoportero automático:** los actuales videoporteros disponen de las últimas tecnologías que ayudan especialmente a aquellas personas que tienen alguna discapacidad, como pueden ser: escuchar un mensaje previamente grabado para cada tipo de imagen recibida, interfono equipado con una base magnética que amplifica el sonido en el

audifono, funciones en braille, avisos acústicos especiales o iconos de información del estado de la comunicación.

◆ **Felpudos y alfombras:** deben estar encastrados o fijados en el pavimento sin sobresalir. Las alfombras deben estar perfectamente fijadas, sobre todo en sus bordes para evitar tropiezos. Serán de superficie dura y sin pelo.

◆ **Iluminación:** se recomienda instalar detectores de movimiento para controlar el encendido y apagado de luces; hay que programar un tiempo suficiente antes de apagarse, para que cualquier usuario pueda entrar o salir del edificio.

◆ **Puertas:** tendrá una anchura de paso mínima de 80 cm, sin embargo una anchura de 100 cm permite el paso de las personas usuarias de silla de ruedas, perro guía y otras ayudas técnicas. Se prestará especial atención a los mecanismos de apertura y cierre, a la fuerza de apertura de las puertas (Los sistemas de retención de puerta y los brazos de

cierre automático pueden suponer una barrera para personas con poca fuerza o que caminan despacio), a las franjas de señalización en puertas de vidrio, que serán claramente visibles y contrastadas, etc.

◆ **Orugas motorizadas, sillas salvaescaleras, rampas móviles y tapices móviles:** estos mecanismos, aunque son facilitadores de la movilidad, dado que no permiten al usuario de silla de ruedas su uso autónomo, no se consideran una adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad, no formando parte de los itinerarios accesibles. No obstante, se pueden utilizar en casos muy particulares para facilitar la accesibilidad a ciertos usuarios cuando no exista otra solución, siempre que se cuente con la conformidad previa del usuario, se prevea su utilización por personal instruido en su manejo y no se comprometa la seguridad de utilización.

En definitiva, existen infinidad de soluciones basadas en la gestión y en los productos de apoyo que permiten una mayor adecuación a las condiciones de accesibilidad.





INSTALACIÓN O SUSTITUCIÓN DE ASCENSOR

EN EDIFICIOS EXISTENTES DE VIVIENDAS

08



Las obras de instalación o en su caso sustitución de ascensor para facilitar la accesibilidad, en edificios de viviendas existentes bajo régimen de propiedad horizontal, deben ajustarse a las condiciones de la normativa técnica de aplicación, sin embargo, en aquellas obras en las que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias básicas de accesibilidad, no siendo posible su plena adecuación, se actuará siguiendo los siguientes criterios generales y de flexibilización¹³ :

1. Las mejoras de accesibilidad deben completarse con todas las intervenciones técnicamente posibles (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.). En particular, se debe procurar que el recorrido desde la vía pública

hasta la vivienda se realice con itinerarios que cumplan como mínimo las tolerancias admisibles en los criterios de flexibilización de accesibilidad.



¹³ "Anejo B Instalación de ascensor en edificios de vivienda colectiva" del Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. Versión del 29 de junio de 2018.



2. En la elección de la alternativa técnica se debe estudiar la que mejor satisfaga los criterios de accesibilidad, teniendo en cuenta la afección a terceros y a las condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad preexistentes del edificio, así como los costes de mantenimiento y conservación.
3. Siempre que sea viable se debe realizar también la mejora de accesibilidad en plantas o elementos comunes, tales como aparcamientos, tendederos, etc.
4. Cuando se modifiquen los ascensores para hacerlos más accesibles, así como cuando se incorporen ascensores en edificios existentes, sus características, tales como dimensiones de la cabina, apertura de puertas, condiciones de las botoneras, etc., deben aproximarse todo lo que sea posible a las características de los ascensores accesibles.

El tamaño del hueco del ascensor determina el tamaño de cabina que se puede instalar y aunque ésta no sea suficiente para usua-

rios en silla de ruedas, sí que puede ayudar a otros muchos usuarios con problemas de visión, auditiva y de movilidad reducida.

Por otro lado, se puede realizar una clasificación de los tipos de intervención para la instalación de ascensores en edificios existentes de viviendas colectivas, ordenados en función de los aspectos jurídicos que ofrecen menos dificultades para su ejecución:

- ◆ Instalación de ascensor en zonas comunes interiores, tales como los huecos de escalera y las mesetas de planta.
- ◆ Instalación de ascensor en patios interiores, donde en muchos municipios se establecen criterios a este respecto en su ordenanza municipal.
- ◆ Instalación de ascensor en fachadas, tanto en la parcela del edificio como sobre dominio público.
- ◆ Instalación de ascensor en elementos privados, como pueden ser patios en planta baja, tendederos, o zonas interiores de vivienda.

En su caso, habrá que tener en cuenta las siguientes cuestiones sobre la afección a los aspectos jurídicos, de la solución concreta para la instalación de ascensor:

- ◆ Puede requerir obras que afecten a condiciones urbanísticas exigidas, (dominio público, dimensiones de patio, alturas máximas de edificio,...) quedando sujeta a la autorización administrativa del órgano competente.
- ◆ Puede afectar a elementos privados, como por ejemplo patios en planta baja, en cuyo caso únicamente es viable si existe acuerdo entre los propietarios¹⁴ o en su caso, es de aplicación la expropiación de aquellas partes de viviendas o locales, que sean indispensables para instalar los servicios comunes.



¹⁴ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Artículo 10, apartado 1.b). Artículo 17.2.



RESPONSABILIDADES DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

09

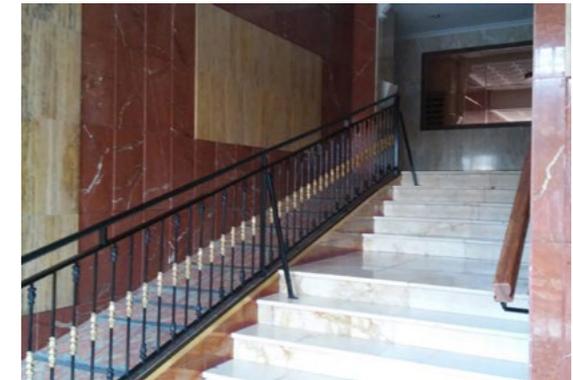


Las obligaciones que tienen las comunidades de propietarios, de garantizar la accesibilidad, las convierten en promotores de las obras, con las responsabilidades derivadas de la aplicación de la LOE, en su artículo 9, y a su presidente en el representante legal de las mismas. De entre ellas, son su responsabilidad, el gestionar y obtener autorización administrativa, suscribir actas y facilitar la documentación necesaria para la ejecución de las obras.

El TRLGDPDIS¹⁵, determina que las acciones y omisiones que ocasionen vulneraciones del derecho a la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, se considerarán infracciones administrativas.

En el ámbito estatal, tendrán la consideración de infracciones graves el incumplimiento de las normas sobre accesibilidad que

obstaculice o limite el acceso o utilización regulares por las personas con discapacidad; serán muy graves, cuando impida su libre acceso y utilización regular. Las infracciones graves serán sancionadas con multas hasta 90.000 €, llegando hasta multas de 1.000.000 € las infracciones calificadas como muy graves.



¹⁵ Título III del TRLGDPDIS: Infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.



En algunas Comunidades Autónomas, las infracciones se regulan de manera específica pudiendo variar las cuantías, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden en que se pueda incurrir.

Los Ayuntamientos, en el marco de sus atribuciones de disciplina urbanística y de transporte, son competentes para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores relativos a infracciones en materia de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte; son, por tanto, una de las administraciones a las que es posible acudir para denunciar dichas situaciones de incumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal.

En todo caso la persona titular del derecho, así como la Comunidad de Propietarios, podrán exigir el cumplimiento de las obligaciones legales y acuerdos adoptados, entre otros en materia de accesibilidad universal, por vía judicial y/o administrativa.



TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

EL PAPEL DEL ARQUITECTO TÉCNICO

10



Cualquier actuación que afecte a la accesibilidad de un edificio existente va a requerir justificaciones técnicas, por lo que siempre se debe acudir a un técnico competente que estudie cada caso y realice la propuesta más adecuada.

Existe una casuística muy diversa en cuanto a la tramitación administrativa de las obras, que varía en cada municipio. Con respecto a la justificación de la normativa técnica, nos encontramos ante actuaciones para las que habrá de justificarse el CTE, los reglamentos autonómicos que en su caso regulen la materia y las ordenanzas municipales que pudieran existir en el municipio en cuestión. Así, a pesar de que no sea necesaria la redacción de un proyecto técnico en la mayoría de estos casos, sí que será obligatoria la redacción de una memoria técnica justificativa del cumplimiento de la normativa suscrita por técnico competente.

Por tanto, antes de acometer cualquier intervención, es conveniente ser asesorado por un técnico conocedor de la materia, que en concordancia con las ordenanzas y criterios que existan en el municipio donde se pretenda la intervención, sabrá determinar de forma solvente la documentación técnica exigida para la tramitación administrativa de la autorización de las obras.

Para contactar con un técnico competente, se puede acudir a los Colegios Profesionales, algunos como el de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada, dispone de bolsas de técnicos cualificados en Accesibilidad.





DISPOSICIONES LEGALES

11

- Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 21 de diciembre de 1978, núm. 311. Texto consolidado al 27 de septiembre de 2011.
- Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad. Boletín Oficial del Estado, 21 de abril de 2008, núm. 96.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Boletín Oficial del Estado, 23 de julio de 1960, núm. 176. Texto consolidado 5 de marzo de 2019.
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad. Boletín Oficial del Estado, 31 de mayo de 1995, núm. 129.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación. Boletín Oficial del Estado, 6 de noviembre de 1995, núm. 266. Texto consolidado 15 de julio de 2015.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Boletín Oficial del Estado, 27 de junio de 2013, núm. 153. Parcialmente derogada.
- 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. Boletín Oficial del Estado, 3 de diciembre de 2013, núm. 289. Texto consolidado 9 de noviembre de 2017.
- 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. Boletín Oficial del Estado, 31 de octubre de 2015, núm. 261. Texto consolidado 17 de enero de 2018.
- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación. Boletín Oficial del Estado, 28 de marzo de 2006, núm. 74. Texto consolidado al 27 de diciembre de 2019.
- 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. Boletín Oficial del Estado, 11 de marzo de 2010, núm. 61.
- Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. Versión del 29 de junio de 2018.
- 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. Boletín Oficial del Estado, 10 de abril de 2013, núm. 86. Texto consolidado al 10 de diciembre de 2016.





GLOSARIO

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.

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. El plazo para acometer las mejoras de las condiciones de accesibilidad susceptibles de ajustes razonables de forma voluntaria, finalizó el día 4 de diciembre de 2017.

Ascensor accesible. Ascensor cuyas dimensiones, disposición y tipos de elementos de control, características de los sistemas de información y comunicación, permiten su utilización a las personas con cualquier tipo de

discapacidad. Debe cumplir con la norma UNE-EN 81-70:2004, relativa a la "Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad", así como las condiciones establecidas en el Anejo A Terminología del DB SUA.

Barreras. Todas aquellas trabas u obstáculos, físicos, o sensoriales, que limitan o impiden el normal desenvolvimiento o uso de los bienes y servicios por las personas con discapacidad.

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 aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propie-



dad 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.

Criterios generales. Son los que 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 del Documento de Apoyo.

Criterios de flexibilización o criterios de flexibilidad. Son los criterios que flexibilizan los criterios generales para su aplicación en edificios existentes en aquellos casos en los que no sea urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar sus condiciones, o cuando sea incompatible con su grado de protección. Estos criterios son tolerancias admisibles, las cuales viene recogidas en la tabla 2 del Documento de Apoyo DB-SUA/2.

Discapacidad. Situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

Exigencias básicas de accesibilidad. Requisitos que deben cumplir los entornos, productos y servicios, así como las condiciones de no discriminación en normas, criterios y prácticas, con arreglo a los principios de accesibilidad universal y diseño para todos.

Edificios existentes. Son aquellos cuya solicitud de licencia de obras fue anterior al 12 de septiembre de 2010, ya que los edificios cuya licencia fue posterior a dicha fecha debieron cumplir plenamente las condiciones de accesibilidad que ya estaban vigentes desde la misma.

Informe de Evaluación de los Edificios (IEE). El Informe de Evaluación del Edificio

(IEE), es un documento suscrito por técnico facultativo competente donde se justifica la situación en la que se encuentra un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva, con relación a su estado de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal y con el grado de su eficiencia energética

Infravivienda. La edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

Inviabilidad técnica. Cuando la configuración o las condiciones espaciales del edificio no permiten cumplir con los requisitos básicos de accesibilidad.

Inviabilidad económica. Cuando el coste de la actuación sea superior al ajuste razonable. 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.

Incompatibilidad con el grado de protección. Cuando las mejoras de accesibilidad previstas no se pueden acometer debido a que los elementos que se deben modificar cuentan con un nivel de conservación y protección arquitectónica, que impide su adecuación.

Itinerario accesible. Aquel itinerario peatonal que garantiza el uso no discriminatorio



y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas y en condiciones de seguridad, y que cumple con las condiciones establecidas en la normativa técnica de aplicación.

Personas con discapacidad. Aquellas que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, previsiblemente permanentes que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás. Además de lo anterior, tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

Producto de apoyo. Cualquier producto (incluyendo dispositivos, equipo, instrumentos, tecnología y software) fabricado especialmente o disponible en el mercado, para prevenir, compensar, controlar, mitigar o neutralizar deficiencias, limitaciones en la actividad y restricciones en la participación

Tolerancia. Límite dentro del cual se puede considerar que el estado actual es admisible aunque no cumpla estrictamente lo que establecen 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). Las tolerancias admisibles que se establecen en la tabla 2 del Documento de Apoyo son, los criterios de flexibilización cuando se interviene en un edificio existente y no sea posible alcanzar la plena adecuación.





COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA

Con la colaboración de:



NEOBRAND®

Bankia

