Fundación ONCE | Via Libre

¿CÓMO GESTIONAR LA ACCESIBILIDAD?

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Fundación ONCE

Consejo General de la Arquitectura Tecnica de España

EDICIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICA

Fundación ONCE para la cooperación e inclusión social de personas con discapacidad.

Consejo General de la Arquitectura Técnica de España.

Colabora: Fundación Mutua de Propietarios.

ISBN: 978-84-88934-49-9

DEPÓSITO LEGAL: M-38214-2018

Consejo General de la Arquitectura Técnica de España

Fundación ONCE

Colabora:

Fundación Mutua de Propietarios

Viviendas sin barreras

ÍNDICE

Índice de contenidos 2

Presentación 4

Accesibilidad en las comunidades de propietarios 6

Derecho de propietarios y obligaciones de La Comunidad 8

Modo de actuación 12

Ejemplos de actuación 18

Normativa de referencia 30

PRESENTACIÓN

El parque inmobiliario de edificios de viviendas en España asciende hasta los 9,8 millones de los cuales, únicamente el 0,6% cumplen con los criterios técnicos en materia de accesibilidad establecidos en la normativa en vigor a día de hoy.

Según el Real Decreto Legislativo 1/2013 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, el 04 de Diciembre de 2017 vencía el plazo para que todas las edificaciones (en su parte pública) permitieran el acceso y uso sin problemas de todas las personas.

Varios son los motivos por los que no se ha llevado a cabo estas adaptaciones, siendo el fundamental el económico aunque también es importante el desconocimiento normativo al respecto de obligaciones y derechos del vecindario.

La presente guía de apoyo pretende aclarar alguna de estas cuestiones de cara a poder dar luz a las adaptaciones de muchos de los edificios de viviendas en España que necesitan una adecuación para permitir la igualdad de oportunidades de todos las personas.

Desde el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España, la Fundación ONCE y en colaboración con la Fundación Mutua de Propietarios se pone a disposición la experiencia en la materia de cara a conseguir una sociedad realmente accesible, una sociedad más justa e igualitaria, que permita disfrutar a todas las personas de los derechos innatos como ciudadanos, empezando por la propia vivienda, de forma que sea el lugar que nos permita vivir y que se adapte al ritmo de avance de la vida de las personas.

1.

Accesibilidad en las Comunidades de propietarios

Las obras de Accesibilidad tradicionalmente se asocian a las personas con discapacidad. En algunos casos concretos es cierto que las personas con discapacidad son las principales beneficiarias, ("hacer la rampa para la señora en silla de ruedas", etc...), sin embargo, en la mayoría de los casos son muchos más las personas que se benefician de dichas actuaciones.

El ejemplo de la rampa parece el más claro (el papá con el carrito de bebé, la mujer con la compra, cualquier persona cargada de equipajes, etc... también se benefician de la rampa...). La accesibilidad por tanto, va mucho más allá de la discapacidad, ya que de ella nos beneficiamos todas las personas.

La accesibilidad en general, desde la perspectiva del Diseño para Todos, supone un valor añadido, ya que a las consideraciones básicas de uso para las personas con discapacidad, se suman las consideraciones de confort (comodidad, seguridad,...) para el resto de personas.

Actualmente la discapacidad se entiende como un concepto consecuencia en gran parte de las condiciones del entorno, y que por tanto depende directamente de los obstáculos y de las actitudes sociales imperantes que concurren en cada momento y lugar. Por ello es el entorno el que discapacita y cuantos más obstáculos presente, mayor grado de discapacidad tendrán las personas.

El que los edificios de comunidades de propietarios sean accesibles constituye para las personas con discapacidad y las personas mayores una necesidad básica, basada en derechos humanos fundamentales tales como la libertad de desplazamiento o de comunicación o el de disfrutar de una vivienda digna. Y es desde esta perspectiva, desde la que se deben afrontar las intervenciones de accesibilidad en las edificaciones existentes; la de la mejora para todas las personas.

2.

Derechos de los propietarios y obligaciones de la Comunidad

Las medidas destinadas a garantizar la seguridad y accesibilidad universal tienen un carácter de **obligatoriedad** en los inmuebles de viviendas. Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los **ajustes razonables** en materia de accesibilidad universal y en todo caso el uso adecuado de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación exterior

Además de las demandas concretas de accesibilidad de cualquiera de llas personas que residen o son propietarias de alguna de las viviendas, debemos tener presente la obligatoriedad de adaptación de las edificaciones existentes, establecida por la normativa de obligado cumplimiento:

» 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 objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes

» Las que resulten al realizar el Informe de Evaluación del Edificio, porque se vaya a solicitar una ayuda o porque lo requiera la vida útil del edificio.

Estas obras se pueden realizar bien por iniciativa de la propia comunidad de propietarios o bien por petición de uno de ellos.

¿QUIÉN ASUME EL COSTE?

» Los **gastos** de esas obras (incluyendo honorarios de redacción de proyecto técnico o de dirección de obras) serán cubiertos por parte de todas las personas propietarias de viviendas y locales en el inmueble, siempre que el importe repercutido anualmente de las obras o actuaciones, descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. Cabe destacar la posibilidad de financiar dichas obras en varios años si las mismas superasen el importe indicado[1].

1. 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" (Nota informativa del Ministerio de Fomento).

- Es posible obtener financiación procedente de diversas entidades en forma de ayudas, tanto de la administración en sus tres niveles (Nacional, Regional y Local) como de otras entidades relacionadas con la accesibilidad y la discapacidad. Además de la ejecución de la obra, estas ayudas también pueden repercutir en beneficios fiscales e, incluso los honorarios de redacción de proyectos y/o dirección de obras.

- Cuando las obras que sean necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble excedan del importe de doce mensualidades de gastos ordinarios repercutidas anualmente y el acuerdo para su realización se haya adoptado válidamente **la comunidad quedará obligada** al pago de los gastos que origine la obra o instalación.

- Esos acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación de acuerdo con lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal.

- Se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados que informados del acuerdo no comuniquen su discrepancia en el plazo de treinta días naturales. Los acuerdos válidamente adoptados, de esta forma, obligan a todos los propietarios.

- En el caso de que no haya acuerdo en Junta de propietarios, el coste que exceda más allá de las citadas mensualidades podrá ser asumido por quienes sean los beneficiarios y lo hayan requerido para que se lleven a cabo dichas actuaciones.

La persona titular del derecho puede exigir su cumplimiento ante los Tribunales de Justicia frente a una posible actitud incumplidora de la comunidad de propietarios.

Y, por otra parte, la propia comunidad de propietarios puede reclamar ante los Tribunales de Justicia frente a los propietarios que no respeten los acuerdos adoptados o las obligaciones que la propia Ley establece para la comunidad en su conjunto.

Supuesto 1

Las obras en materia de accesibilidad correspondientes a los ajustes razonables… NO superan doce mensualidades ordinarias de gastos comunes:

» La Comunidad está obligada a realizar y asumir el coste de las obras.

Supuesto 2

Las obras en materia de accesibilidad correspondientes a los ajustes razonables… SÍ superan doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, pero se consigue financiación para las mismas que, repercutida anualmente, no supere las doce mensualidades:

» La Comunidad está obligada a realizar y asumir el coste de las obras

Supuesto 3

Las obras en materia de accesibilidad correspondientes a los ajustes razonables… SÍ superan doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, pero se aprueba en Junta de vecinos:

» La Comunidad está obligada a realizar y asumir el coste de las obras.

Supuesto 4

Las obras en materia de accesibilidad correspondientes a los ajustes razonables… SÍ superan doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, pero el propietario que solicito las actuaciones asume el resto del importe:

» La Comunidad está obligada a realizar las actuaciones asumiendo el coste hasta doce mensualidades.

3.

Modo de actuación

INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS. IEE

Un primer modo de actuación al intervenir en un inmueble para solucionar temas de accesibilidad es a través del **Informe de Evaluación de los Edificios** (IEE). La obligación de disponer del IEE, regulado ya en Comunidades Autónomas como Madrid o Cantabria entre otras, deberá hacerse efectiva en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en la que alcancen los 50 años de antigüedad. (Disposición Transitoria Primera de la Ley 8/2013).

En el contenido del IEE (detallado en el ANEXO II del Real Decreto 233/2013), además de la evaluación del estado de conservación del edificio, y de la certificación de la eficiencia energética del mismo, se realiza una evaluación de las **condiciones básicas de accesibilidad universal** y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente y estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

Dicho informe debe ser realizado por un **técnico competente** y con los contenidos establecidos en dicha ley.

Existe la posibilidad de subvención de este informe (art. 34 RD233/2013) y, además, es un documento obligatorio para optar a las ayudas otorgadas por el Ministerio de Fomento a través de las Comunidades Autónomas.

A la comunidad de propietarios este informe le sirve de referencia para conocer el nivel de accesibilidad de su inmueble y para tomarlo como documento de referencia para el posterior desarrollo de futuros proyectos de actuación.

Tanto el Informe de Evaluación de los Edificios, como cualquier otro informe de viabilidad de accesibilidad o proyectos técnicos de adaptación para la construcción de rampas, instalación de ascensores, plataformas salvaescaleras, grúas de piscinas, etc. Debe ser realizada por profesionales cualificados; esto es, con la formación y experiencias suficiente para poder proponer soluciones realmente posibles, eficaces y seguras.

Son numerosos los casos en los que las adaptaciones de accesibilidad se han acometido por operarios no cualificados y las comunidades de propietarios no han prestado gran importancia considerando que el tema quedaba resuelto. Sin embargo, en el mejor de los casos, se ha evidenciado una no eficacia de las soluciones al resultar estas incómodas o que no se ajustan a la normativa vigente; y en el peor de los casos, a situaciones de riesgo y peligro que pueden degenerar en accidentes y caídas de los propios usuarios

Desgraciadamente son habituales los casos en los que la comunidad de propietarios tiene que volver a intervenir sobre el inmueble, con el sobrecoste, molestias y otros problemas por no acometer la necesidad de accesibilidad del inmueble de forma adecuada y contando con el asesoramiento imparcial y oportuno.

PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIÓN

Existen diferentes tipos de procedimiento administrativo a seguir en función del tipo de edificio en el que se actúa y del tipo de obras que se pretenden realizar.

También es variable según el municipio, aunque se puede tomar como referencia el caso de Madrid y los requisitos que contempla su Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas

Cabe destacar la posibilidad que tienen tanto las comunidades de propietarios como los usuarios, de informarse de manera gratuita sobre los procedimientos a seguir, tanto en Colegios Profesionales como en las Oficinas y Observatorios de la Accesibilidad existentes en muchos ayuntamientos.

Actuación comunicada

Por este procedimiento se tramitan las licencias de aquellas actuaciones de **reducido impacto** urbanístico o medioambiental y **escasa entidad técnica**. Es el procedimiento administrativo que se utiliza para obras en viviendas o locales, de poca envergadura (como mover tabiques, cambiar ventanas sin alterar la dimensión de huecos, poner un rótulo, etc), que no requieran de proyecto técnico y que no afecten a la estructura del edificio, fachada o a un elemento catalogado con protección.

Procedimiento simplificado

También se puede llamar: Intervención sin Proyecto Técnico edificatorio o Licencia de obra menor. Se tramitan por este procedimiento las solicitudes de licencia urbanística de aquellas actuaciones que no precisen proyecto técnico para ser definidas por tener una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en seguridad y en repercusión medioambiental, pero **se necesita una declaración suscrita por técnico competente**, visada por el colegio profesional correspondiente, que hará constar que la actuación urbanística que se solicita cumple la normativa de aplicación (cambio de ventana en fachada, obras que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas: ejecución de rampas, instalación de productos de apoyo en zonas comunes, adaptación de un portal, sustitución de telefonillo, sustitución de maquinaria de aire acondicionado etc.).

Procedimiento ordinario abreviado

Mediante este procedimiento se tramitan todas aquellas **actuaciones urbanísticas que precisan de un proyecto técnico** para su ejecución y estén relacionadas con obras de reestructuración puntual que no afecten a elementos protegidos arquitectónicamente, obras de acondicionamiento consistentes en la realización de nuevas instalaciones o modernización de las existentes, obras de restauración, conservación, acondicionamiento y exteriores (no incluidas en los procedimientos de actuación comunicada ni en el simplificado) y otro tipo de obras como reparcelaciones, segregaciones, movimientos de tierras, ejecución de piscinas, instalación de ascensores no exteriores al edificio, modificación de espacios libres mediante la instalación de pérgolas, marquesinas para aparcamientos, rampas o escaleras de acceso a plantas bajo rasante y otras obras de acondicionamiento, etc. Desnivel en el acceso con la vía pública. Cuando las características de la edificación no permiten la nivelación en el interior del portal.

Procedimiento ordinario común

Será necesario solicitar una licencia de este tipo para la realización de obras de gran envergadura como la nueva construcción, la rehabilitación de edificios protegidos, reformas parciales, generales y rehabilitaciones que alteren la configuración arquitectónica total o parcial que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, etc. Se incluye la instalación exterior de ascensores. Este tipo de procedimiento siempre requiere proyecto técnico.

4.

Ejemplos de actuación

Son numerosos los casos en los que habiéndose actuado en los inmuebles para la eliminación de barreras arquitectónicas, las intervenciones ejecutadas de forma incorrecta, o sin ajustarse a las condiciones normativas de Accesibilidad o los requerimientos técnicos y de diseño adecuados, generan más problemas y a veces hasta suponen riesgos ciertos para los usuarios.

A continuación se van a plantear ejemplos de algunas situaciones que, por su frecuencia, complejidad técnica o elevado coste, cabe destacar dentro de la multitud de situaciones que pueden aparecer en las zonas comunes de las comunidades de propietarios. Estas situaciones son únicamente ejemplos soportados por las diferentes normativas mencionadas en este documento y que se plantean como posibles soluciones al problema planteado. Estas propuestas deberán cumplir con los requisitos técnicos necesarios en materia de accesibilidad y exigidos por dichas normativas, no sólo de cara a solucionar el problema, sino también para favorecer / permitir el uso de dicha solución a todas las personas.

I. **Desnivel en el acceso con la vía pública.** Cuando las características de la edificación no permiten la nivelación en el interior del portal.

II. Rampa o nivelación con **espacio insuficiente previo a la puerta de acceso.**

III. **Puertas de acceso** del portal que presentan dificultades de apertura por ser muy pesadas, por la cerradura, porque no se mantienen solas abiertas o por cerrarse muy rápido.

IV. **Escalones sueltos en el interior del portal** con alternativa de rampa.

V. **Grupo de escalones** para salvar importantes diferencias de cota en el interior del portal.

VI. **Instalación de ascensor en zonas comunes.**

VII. **Instalación de ascensor en zonas de dominio público.**

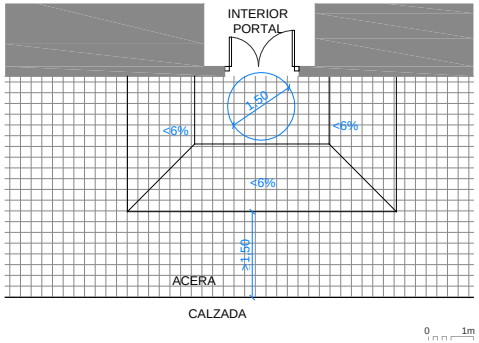
VIII. Otras adecuaciones en materia de accesibilidad.

I. DESNIVEL EN EL ACCESO CON LA VÍA PÚBLICA

Cuando se puede justificar técnicamente la imposibilidad de eliminar el desnivel dentro de la alineación, bajo el amparo del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (art.24 Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano) se puede considerar la ocupación de la vía pública siempre que se cumplan la condición de que el recorrido peatonal por la acera se desarrolle sin discontinuidad y sin verse afectado por estrechamientos al paso o una pendiente longitudinal o transversal no admisible.

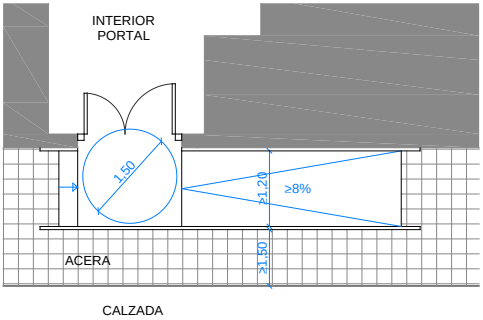
EJEMPLOS DE ACTUACIÓN

A



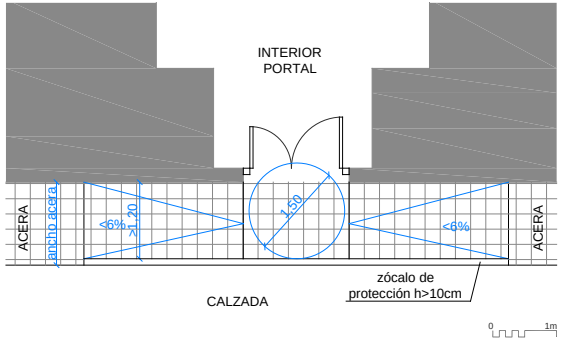
Ocupación de la acera dejando banda de paso peatonal libre de obstáculos.

B



Nivelación de la acera con pendientes imperceptibles al peatón.

C



Nivelación de la acera con tratamiento de rampa adaptada.

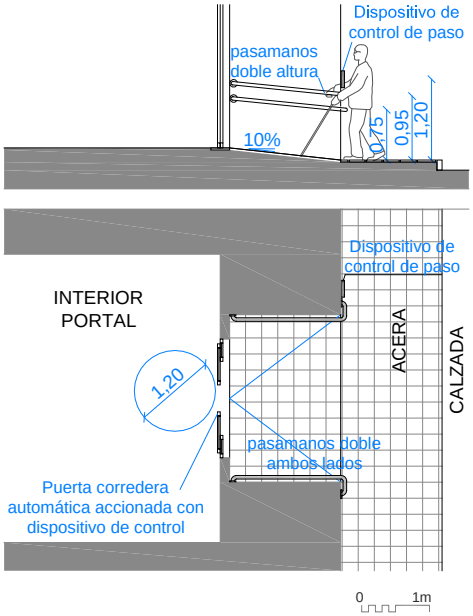
Con aparcamientos en batería los vehículos invaden parte de la acera por lo que puede ser necesario ensancharla o situar elementos que garanticen el ancho peatonal disponible tras la actuación.

II. ESPACIO INSUFICIENTE PREVIO A LA PUERTA

Para que una persona con discapacidad puede abrir o cerrar una puerta desde una silla de ruedas es necesario la existencia de una zona sin pendiente, donde no sea necesario sujetar la silla, y se pueda realizar la maniobra de apertura de forma cómoda y segura.
Esta situación se hace extensiva a personas con dificultades de equilibrio o a una persona empujando el carrito de un bebé.

Se deben evitar soluciones de rampa estrecha con escalón. Resulta más peligroso por la facilidad de tropiezo o caída, sobre todo si es difícilmente detectable la existencia del escalón lateral por falta de contraste.

EJEMPLOS DE ACTUACIÓN



Puerta corredera de apertura automática.

La instalación de puertas correderas automáticas en bloques residenciales es compatible con el control de paso por seguridad

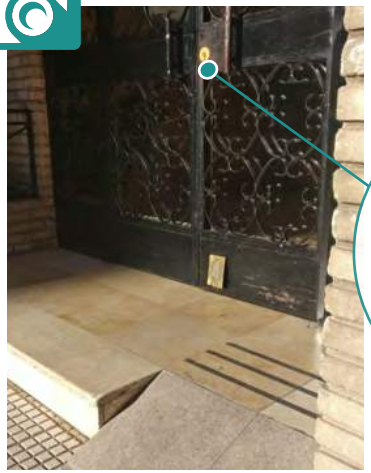
III. PUERTA DE ACCESO

DOCUMENTO BÁSICO SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad. Anejo A. Terminología.

La fuerza de apertura de las puertas de salida será de 140 N, como máximo, excepto en las situadas en itinerarios accesibles, en las que se aplicará lo establecido en la definición de los mismos en el anejo A Terminología (como máximo 25 N, en general, 65 N cuando sean resistentes al fuego).

Para determinar la fuerza de maniobra de apertura y cierre de las puertas de maniobra manual batientes/pivotantes y deslizantes equipadas con pestillos de media vuelta y destinadas a ser utilizadas por peatones (excluidas puertas con sistema de cierre automático y puertas equipadas con herrajes especiales, como por ejemplo los dispositivos de salida de emergencia) se empleará el método de ensayo especificado en la norma UNE-EN 12046-2.

No deberán incorporarse elementos de apertura basados en pomos redondos que exijan el giro de la muñeca a los usuarios. Se plantean como soluciones alternativas y adecuadas, sistemas de automatización de apertura de puertas, cerraduras electrónicas y mecanismos digitales de apertura.



Las puertas de forja tienen mucho peso. Subir por el plano inclinado, abrir con la llave, empujar la puerta y sujetarla es una tarea difícil.

IV. PELDAÑOS SUELTOS EN EL INTERIOR

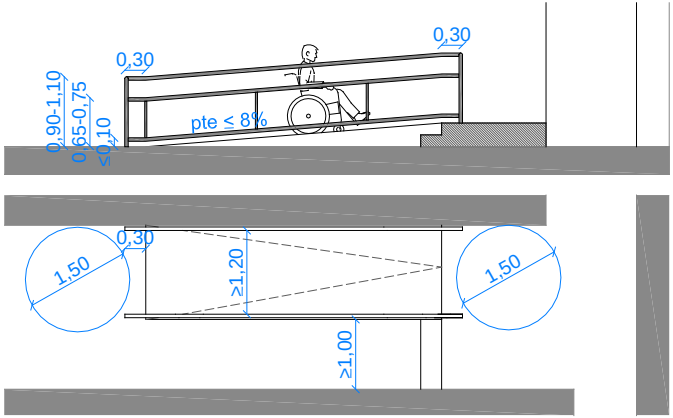
Además de la evidente barrera a la deambulación que suponen los escalones sueltos en el recorrido para las personas usuarias de sillas de ruedas, se genera una situación de riesgo de tropiezo o caída para muchas personas, especialmente por la dificultad de detectar el desnivel.

Una pendiente excesiva (>8%) puede suponer la imposibilidad de circulación autónoma, cómoda y segura. En tramos cortos se puede admitir aumentar la pendiente hasta el 10%, ya que la dificultad se reduce en longitud. Por encima de ello, la dificultad es tal que no permite su uso en condiciones de seguridad, incluso con asistencia.

En aquellos casos en los que las dimensiones interiores del espacio lo permiten, resulta recomendable proporcionar la alternativa de escalones anexos a la rampa, ya que, para muchas personas, aun con dificultades de movilidad (usuarios de bastones o muletas...) les puede resultar más cómodo y seguro realizar el recorrido a través de peldaños que por la rampa. Si sólo cabe una rampa, ésta al menos posibilita un uso no excluyente.

EJEMPLOS DE ACTUACIÓN

En todos los casos, especialmente si la pendiente es mayor, se debe dotar a estas rampas de elementos de apoyo y agarre (barandillas o pasamanos), ya que, al aumentarse la pendiente, el recorrido puede ser más costoso en el sentido de subida y más inseguro en el sentido de bajada.



Rampa de diseño adaptado y peldaños.

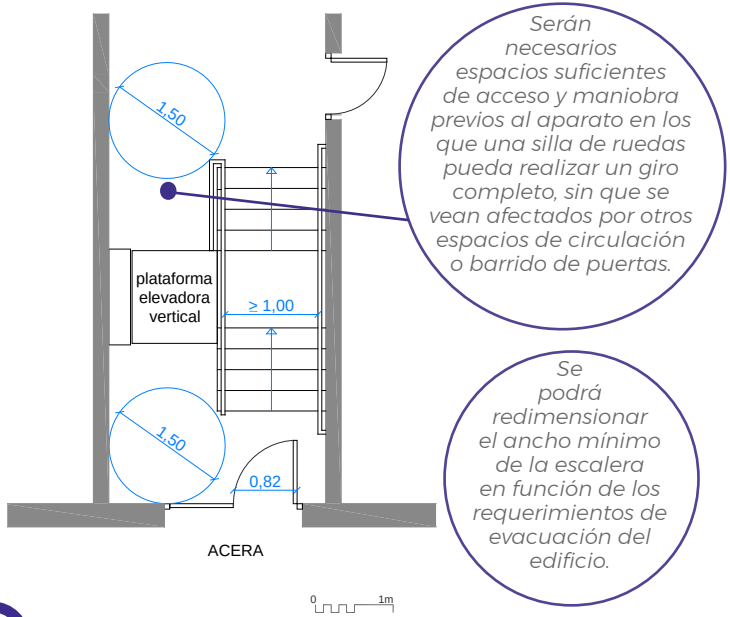
V. GRUPO DE ESCALONES

El uso de plataformas elevadoras verticales y salvaescaleras es apropiado para salvar pequeños desniveles no mayores a una planta y donde no exista un tráfico intenso de personas, debido a sus menores prestaciones en cuanto a velocidad, fiabilidad, y riesgo de uso. Es fundamental un correcto mantenimiento. En circunstancias excepcionales, cuando se justifique adecuadamente la no viabilidad de disponer un ascensor-elevador o una plataforma elevadora vertical, puede considerarse como alternativa la instalación de una plataforma salvaescaleras de tramo inclinado, siempre que no entre en conflicto con las condiciones exigibles de evacuación y uso de la escalera.

A diferencia de las plataformas salvaescaleras, las sillas salvaescaleras no permiten al usuario de silla de ruedas su uso autónomo mientras permanece sentado en su silla, por lo que es únicamente aplicable en uso doméstico.

EJEMPLOS DE ACTUACIÓN

Instalación de plataforma vertical con espacio suficiente de embarque.



Es importante que no existan resaltes en el encuentro de la plataforma con el pavimento debido a una ejecución deficiente o a la ausencia de cajeado en el forjado para instalar la plataforma a ras del suelo.

VI. INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN ZONAS COMUNES

LEY 2/2011 Ley de Economía sostenible Art. 111

4. La ocupación de elementos comunes del edificio o el complejo inmobiliario privado por obras e instalaciones de rehabilitación a que se refiere este artículo no requiere el consentimiento ni de los propietarios integrantes de la comunidad correspondiente o de esta última en el primer caso, ni de las comunidades integrantes de la agrupación de las comunidades en el caso del complejo inmobiliario.

5. La ocupación de aquellas partes de pisos o locales de edificios destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal que sea indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estén previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declara necesaria para su expropiación en beneficio de la correspondiente comunidad de propietarios o agrupación de éstas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.

B) Quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

EJEMPLOS DE ACTUACIÓN

Las dimensiones mínimas para que la cabina pueda albergar al menos una silla de ruedas sin acompañante son de 90 x 120 cm. con un ancho mínimo de 70 cm. Por lo tanto, el uso de ascensores con dimensiones mínimas requiere que el usuario sea autónomo y con capacidad para manejar la silla y los elementos del ascensor botonera, intercomunicador...) por sí solo.

Instalación de ascensor en hueco de escalera

Por debajo de dichas dimensiones, el ascensor no podrá ser utilizado por usuarios en sillas de ruedas, aunque sí se puede considerar una mejora para otros usuarios como ancianos, personas con muletas, etc...

VII. INSTALACIÓN DE ASCENSOR CON OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA

LEY 2/2011 Ley de Economía sostenible Art. 111

6. La ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público, que sea indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estén previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declara, causa suficiente para su desclasificación y, en su caso, desafectación y enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.

b) Quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para espacios libres y dotaciones públicas, así como la funcionalidad del dominio público, en los casos en que se trate de la ocupación de cualquiera de los espacios citados.

EJEMPLOS DE ACTUACIÓN

Instalación de ascensor en fachada ocupando vía pública

Esta alternativa requiere siempre de autorización por parte de las autoridades municipales y es muy importante que la instalación del ascensor no afecte a los espacios de circulación de la acera o vía pública. Deberá asegurarse que, tras la instalación del ascensor, no se reduce el ancho de la acera por debajo de los mínimos exigidos en la normativa.

VIII. OTRAS ADECUACIONES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

Los casos anteriores se centraban en adecuaciones en materia de accesibilidad que mejoraban las condiciones de uso principalmente a personas con movilidad reducida y que por su frecuencia y entidad, tanto técnica como de coste, debían ser destacadas independientemente en este documento.

Se incluye este capítulo de cara a recordar que las actuaciones anteriormente descritas, deberán cumplir con los diferentes parámetros en materia de accesibilidad recogidos en normativa respecto a equipamiento y señalización. En este sentido, los ascensores deberán contar sistemas de señalización visual y sonora de posición, información en botoneras en formato braille y alto relieve, señalización podotáctil en el acceso a la cabina, acciones, entre otras, que facilitarán el uso de los ascensores a personas con discapacidad visual. Por otro lado, de cara a mejorar la accesibilidad a personas con discapacidad auditiva deberán incorporarse sistemas de bucle magnético en ascensores o videoporteros, así como sistemas de vídeo y pantallas que permitan incorporar la información sonora por escrito o en lengua de signos. En cuanto a sistemas de alarma, se plantea la necesidad de que la información se ofrezca tanto en formato visual como en formato sonoro, permitiendo recibir esa información a todas las personas.

Otras actuaciones que podrían ser consideradas por ejemplo, instalación de pasamanos, encastrado de felpudos a nivel, eliminación de bocel en escaleras, instalación de sensores luminosos (detectores de presencia), etc... Estas actuaciones no supondrán un importante desembolso económico y deberían poder ser asumidas por la comunidad sin excesivos problemas.

5.

Normativa de referencia

Normativa de referencia

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación_ Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Real Decreto Legislativo 1/2013 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.

Real Decreto Legislativo 7/2015 (de 30 de Octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación que refunde la Ley del Suelo y la Ley 8 /2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas).

Además de las demandas concretas de accesibilidad de cualquiera de los particulares o propietarios, debemos tener presente la obligatoriedad de adaptación de las edificaciones existentes, establecida por la normativa de obligado cumplimiento.

Los edificios existentes deben adecuarse a las condiciones de accesibilidad antes del 4 de diciembre de 2017 en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables.

Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social (R.D.L. 1/2013).

Obras e instalaciones de accesibilidad obligatorias

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Última modificación: 6 de octubre de 2015. Artículo diez.

Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles Para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

Fundación ONCE | Via Libre

Consejo General de la Arquitectura Tecnica de España

Fundación ONCE

Colabora:

Fundación Mutua de Propietarios

Viviendas sin barreras