



101 Preguntas sobre accesibilidad en edificios de viviendas existentes



APAREJADORES
GRANADA

**Comisión Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores
y Arquitectos Técnicos de Granada (COAATGR)**

Coordinadora:

María Paz García García

Arquitectos Técnicos:

Manuel Javier Martínez Carrillo

Antonio Espínola Jiménez

Elisa Entrena Núñez

Juan Carlos del Pino Leruite

Ángel J. de la Higuera Barrales

Fabiola Moreno Medinilla

© Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos
de Granada (COAATGR).

1ª Edición: Julio 2017.

Depósito Legal: GR 1059-2017

ISBN: 978-84-697-5171-8

Prólogo

España es uno de los países de la Unión Europea donde mas alta es la proporción de personas que viven en edificios de vivienda colectiva (66,6%) y bien es cierto que aunque no sea propietaria, la casi totalidad de la población española, ha vivido o vive en edificios de viviendas bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

El presente documento que presentamos “101 Preguntas sobre accesibilidad en edificios de viviendas existentes” elaborado por la Comisión de Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada COAATGR, que complementa a la “Guía para la gestión de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en Comunidades de Propietarios”, pretende dar respuesta de una manera directa, a las diferentes cuestiones y dudas que pueden surgir en la aplicación de las condiciones básicas de accesibilidad así como en la gestión de las diferentes actuaciones y obras de mejora de accesibilidad a acometer en los edificios de viviendas existentes.

Se ha pretendido dar respuesta a la mayor casuística posible relacionada con la accesibilidad, para ello se han estructurado las diferentes preguntas por áreas temáticas, facilitando su localización por parte del lector.

Estamos convencidos, que, estas 101 Preguntas sobre accesibilidad, facilitarán 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 COAATGR

Índice

Conceptos Generales.....	7
Obligaciones de la Comunidad de Propietarios	13
Coste de las medidas de mejora.....	24
Condiciones Técnicas	26
Trámites.....	36
Incumplimientos en materia de accesibilidad.....	38

APARELADORES
GRANADA

Conceptos Generales

1. *¿A quién afecta los aspectos recogidos en la Guía para la gestión de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en Comunidades de Propietarios?*

A las Comunidades y Mancomunidades de Propietarios sujetas a la Ley de Propiedad Horizontal. En la práctica, la mayor parte de los inmuebles dedicados a vivienda.

2. *¿Qué se entiende por discapacidad?*

La 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.

3. *¿Es correcto el uso del término “minusválido”?*

El término «minusválido» lleva implícito una connotación negativa en relación a la valía o capacidad de la persona, por ello, recomendamos el uso del término «persona con discapacidad».

En España, desde el 2007 se debe utilizar en textos normativos el uso de “persona con discapacidad” según la Ley 39/2006, de 14 diciembre de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.

4. *¿Qué se entiende por persona con discapacidad?*

Toda aquella persona que tenga una ausencia o restricción de la capacidad de realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considera normal para una persona, como consecuencia de una deficiencia.

5. *¿Cuándo una persona tiene discapacidad auditiva?*

Cuando tiene una pérdida parcial (hipoacusia) o total (sordera) de la audición. Por ello presenta problemas para captar, identificar, segregar y comprender el estímulo auditivo y la información que éste aporta.

6. *¿Qué entendemos por persona con discapacidad física?*

Persona con una disminución importante en la capacidad de movimiento de una o varias partes del cuerpo. Está relacionado con la disminución y/o la incoordinación del movimiento, trastornos en el tono muscular o en el equilibrio. Estas personas presentan problemas de desplazamiento, capacidad de alcance o elevación, equilibrio y/o destreza manual.

7. *¿Cuándo se considera que una persona tiene discapacidad visual?*

Cuando la persona tiene ausencia total o percepción mínima de la luz que impide su uso funcional. Se distinguen entre personas ciegas y personas con deficiencia visual. La ceguera es entendida habitualmente como la privación de la sensación visual o del sentido de la vista. Por otro lado, las personas con deficiencia visual son aquellas que con

la mejor corrección posible podrían ver o distinguir, aunque con gran dificultad, algunos objetos a una distancia muy corta.

8. ¿Qué entendemos por persona con discapacidad intelectual?

Aquellas personas que se caracterizan por tener un funcionamiento intelectual significativamente inferior a la media, que coexiste junto a limitaciones en dos o más de las siguientes áreas de habilidades de adaptación: comunicación, cuidado propio, vida en el hogar, habilidades sociales, uso de la comunidad, salud y seguridad, contenido escolar funcional, ocio y trabajo.

9. ¿Qué se entiende por vida independiente?

La situación en la que la persona con discapacidad ejerce el poder de decisión sobre su propia existencia y participa activamente en la vida de su comunidad, conforme al derecho al libre desarrollo de la personalidad.

10. ¿Qué se conoce como normalización?

Principio en virtud del cual las personas con discapacidad deben poder llevar una vida en igualdad de condiciones, accediendo a los mismos lugares, ámbitos, bienes y servicios que están a disposición de cualquier otra persona.

11. ¿Qué es una deficiencia?

Se entiende por deficiencia la pérdida o anomalía de una estructura o función psíquica, fisiológica, sensorial o anatómica.

12 ¿Qué se entiende por personas con movilidad reducida?

Aquella persona que temporal o permanentemente tiene limitada su capacidad de desplazarse.

13 ¿Cuándo una persona está en situación de limitación?

Cuando temporal o permanentemente tiene restringida su capacidad de relacionarse con el medio o de utilizarlo. Las dificultades más frecuentes son:

- Dificultades de maniobra.
- Dificultades para salvar desniveles.
- Dificultades de alcance.
- Dificultades de control.
- Dificultades de percepción.

14 ¿Qué entendemos por accesibilidad universal?

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.

15 ¿Qué es *Diseño Universal* o *Diseño para todas las personas*?

La actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas

las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

16. *¿A quién va dirigida la accesibilidad universal?*

Tradicionalmente, los conceptos de accesibilidad y supresión de barreras se han asociado a personas con discapacidad y a barreras arquitectónicas fundamentalmente, quedando de manifiesto que solo beneficiaba a un colectivo reducido de la sociedad. Este es el colectivo de las personas con discapacidad y, más concretamente, el de las personas usuarias de silla de ruedas.

Desde el punto de vista poblacional, podemos decir que la accesibilidad es imprescindible para un 10 % de la población, para un 40 % es necesario, siendo para todas las personas confortable.

17. *¿Qué se entiende por 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.

18. *¿Qué se entiende por barreras arquitectónicas?*

Las barreras arquitectónicas son los obstáculos físicos que impiden a determinados grupos de personas (personas con movilidad reducida, mayores,

lesionados temporales o embarazadas, entre otros) que puedan acceder, llegar o moverse por un lugar urbano público o privado, así como en un edificio o parte del mismo.

19. ¿Qué significa “supresión de barreras arquitectónicas” en un edificio de viviendas?

La supresión de las barreras arquitectónicas consiste en realizar un trabajo de accesibilidad universal para que cualquier persona, con cualquier tipo de discapacidad, pueda usar y disfrutar del edificio y realizar su vida independiente, sin la necesidad de ayuda.



APAREJADORES
GRANADA

Obligaciones de la Comunidad de Propietarios

20. *¿Qué consideración tendría un edificio de viviendas que no reúne los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación?*

A todos los efectos se considerará infravivienda.

21. *¿Qué se entiende por ajuste razonable en materia de accesibilidad universal?*

Son las modificaciones y obras necesarias que se deben realizar en un edificio para adaptarlo a las necesidades de cualquier persona, facilitando la accesibilidad universal y garantizando el uso del mismo en igualdad de condiciones que el resto de vecinos, de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada.

22. *¿Cómo se determina la proporcionalidad de una carga en materia de accesibilidad universal?*

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.

23. En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, ¿cuándo se entiende que la carga es desproporcionada?

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.

24. ¿Hay una fecha límite para acometer los ajustes razonables de forma voluntaria?

Sí, el 4 de diciembre de 2017.

25. ¿A partir del 4 de diciembre de 2017, será obligatorio implantar las mejoras de accesibilidad en un edificio?

Como fecha límite el 4 de diciembre de 2017, el edificio será accesible y, por tanto, tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de Propietarios las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal.

26. Si el edificio no es accesible, ¿está la comunidad obligada a realizar dichas mejoras de accesibilidad?

Sí, son las propias Comunidades de Propietarios, las que deben observar cuando es preciso realizar las obras para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, siendo obligatorias estas mejoras antes del 4 de diciembre de 2017. Siendo muy recomendable la participación de un técnico competente.

27. ¿Quién puede requerir las mejoras de accesibilidad?

Cualquier persona propietaria de una vivienda del edificio, y aquellos propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad o mayores de setenta años.

No obstante, los edificios de viviendas existentes deben adecuarse a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables, antes del 4 de diciembre de 2017.

28. ¿Puede un inquilino solicitar las obras de accesibilidad o debe hacerlo el propietario?

Sí, siempre a través del propietario de la vivienda.

29. ¿Puede reclamar una persona con discapacidad sensorial una mejora de accesibilidad física del edificio?

Sí, en todo caso.

30. ¿Qué se considera condiciones básicas de accesibilidad?

Aquellas que permitan a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en la normativa técnica de aplicación.

31. *¿Qué se considera mejora de las condiciones de accesibilidad?*

El incremento de los niveles de accesibilidad con aplicación de criterios de flexibilización en aquellos edificios existentes, en los que por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección, no se puedan aplicar las exigencias básicas que requiere la normativa.

32. *¿También son mejoras de accesibilidad la instalación de un video portero, de un bucle magnético en el ascensor, o el cambio del mecanismo de apertura de la puerta de entrada?*

Sí, cualquier elemento que mejore la accesibilidad del edificio es una mejora que debe acometerse, y será obligatorio siempre que el coste de las actuaciones repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

33 *¿Qué es el Informe de Evaluación del Edificio?*

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.

34 *¿Son obligatorios los trabajos necesarios para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación, derivados del Informe de Evaluación del Edificio?*

Sí, en todo caso.

En este caso, ¿requerirán acuerdo previo de la Junta de Propietarios?

No, ya que estas obras tienen carácter obligatorio.

35 *¿Son obligatorias las obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos de accesibilidad universal derivados del Informe de Evaluación del Edificio?*

El Informe de Evaluación del Edificio incluye además del estado de conservación, y el grado de su eficiencia energética, la 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, estableciendo si el edificio es susceptible de realizar ajustes razonables para satisfacerlas, siendo en este caso obligatorias.

En este caso, ¿requerirán acuerdo previo de la Junta de Propietarios?

Estas obras tienen carácter obligatorio siempre que el coste de las actuaciones repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, no exigiendo en este caso el acuerdo previo de la Junta de Propietarios.

36 *¿Son obligatorios los trabajos necesarios para garantizar los ajustes razonables 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?*

Sí, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

En este caso, ¿requerirán acuerdo previo de la Junta de Propietarios?

No, ya que estas obras tienen carácter obligatorio.

37 *¿Son obligatorios los trabajos necesarios para garantizar los ajustes razonables 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, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes?*

Sí, siempre que el importe que exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas concedidas, sea asumido por quienes las hayan requerido.

En este caso, ¿requerirán acuerdo previo de la Junta de Propietarios?

No, en este caso concreto, estas obras tienen carácter obligatorio.

38. *¿Son obligatorias las obras y actuaciones necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal?*

Sí, a partir del 04 de diciembre de 2017 en todo caso.

En este caso concreto, ¿requerirán acuerdo previo de la Junta de Propietarios?

No, ya que estas obras tienen carácter obligatorio.

39. *¿Son obligatorias las obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, 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?*

No, en este caso concreto no son obligatorias.

¿Se requerirá acuerdo previo de la Junta de Propietarios, para acometer dichas obras?

Sí, requiriéndose el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Computándose 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.

40. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de mejora de accesibilidad, ¿la Comunidad de Propietarios quedará obligada al pago de los gastos?

Sí, aunque el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas concedidas, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

41. Si ya se han realizado recientemente obras de mejora de accesibilidad en el edificio, pero algún vecino considera que no son suficientes, ¿puede exigir nuevamente las obras necesarias para garantizar los ajustes razonables?

Sí, pero es muy recomendable la participación de un técnico facultativo competente, que determine los trabajos a realizar, analizando tanto su viabilidad técnica como económica.

42. ¿Es obligatorio implantar las mejoras de accesibilidad en una comunidad de casas unifamiliares o chalets privados?

Sí, en todos los elementos comunes de la Comunidad de Propietarios como accesos, recorridos interiores comunes, piscinas, zonas de recreo etc.

43. Cuando las obras de mejora de accesibilidad tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad,

requieran el acuerdo de la Comunidad de Propietarios, ¿qué mayoría será necesaria?

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

44. Si la solución de accesibilidad posible no cumple estrictamente con la normativa técnica de aplicación ¿ya no se considera ajuste razonable?

Cuando las características y circunstancias del edificio impidan el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y sus tolerancias admisibles, no siendo urbanística, técnica o económicamente viable o incompatibles con el grado de protección del edificio, se pueden aplicar, otras medidas que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio por la mayor diversidad posible de situaciones personales. En todo caso el técnico competente determinará el grado de accesibilidad considerado como ajuste razonable.

45. Si es imposible cumplir con lo dispuesto en la normativa técnica de aplicación, ¿ya no es obligatorio acometer la mejora de accesibilidad?

Pueden existir otras soluciones distintas a las contempladas en la normativa para adecuar los edificios a las condiciones básicas de accesibilidad,

como pueden ser, entre otras, las basadas en la gestión y en los productos de apoyo. La solución final a adoptar dependerá de cada caso concreto ya que pueden existir factores tales como el coste, la financiación, el mantenimiento, la disponibilidad de ayudas, el logro de la autonomía personal, etc. que pueden hacer que el ajuste final sea razonable.

En todo caso el técnico competente interviniente, justificará la no viabilidad urbanística, técnica o económica para alcanzar las condiciones básicas de accesibilidad, o en su caso, la incompatibilidad con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio.

46. *¿Qué se considera inviabilidad técnica?*

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

47. *¿Cuándo una solución de mejora de accesibilidad, puede representar 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.

48. *¿Qué significa “incompatibilidad con el grado de protección del inmueble”?*

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.

49. *¿Cómo sabemos que los ajustes razonables que se están realizando en el edificio son correctos en el caso de que no sea posible cumplir estrictamente la normativa técnica de accesibilidad?*

En todo caso, la solución de accesibilidad debe ser adoptada por técnicos competentes y especializados en la materia garantizando, en el mayor grado posible, el acceso, uso y disfrute del edificio por la mayor diversidad posible de situaciones personales.

50. *¿Qué ocurre si hay discrepancias sobre la naturaleza de las obras a realizar, de tal manera que se cuestione por algún vecino que se traten de obras de mejoras de accesibilidad?*

Siempre es recomendable la participación de un técnico facultativo competente que analice y determine la viabilidad técnica y económica de las soluciones propuestas.

En el caso de que existan discrepancias sobre la adecuación de las obras a realizar, debe resolverse en la Junta de Propietarios, incluyendo tal discrepancia como punto en el orden del día, siendo recomendable aportar el dictamen de un técnico competente especialista en la materia.

Coste de las medidas de mejora

51. ¿Quién asume el coste de las medidas de mejora de accesibilidad?

- a. Si el importe de las medidas de mejora de accesibilidad es inferior a 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, lo debe pagar la Comunidad de Propietarios
- b. Si el importe de las medidas de mejora de accesibilidad es superior a 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes:
 - b1. La Comunidad de Propietarios: Requiere el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (esto supone el 51% de las cuotas de participación en la división horizontal del edificio). [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.
 - b2. Si el Propietario solicitante de las mejoras de accesibilidad asume el coste del exceso de las 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, el resto lo paga la Comunidad de Propietarios.

52. *¿Es obligatorio acometer las obras de mejora de accesibilidad si el coste total de la actuación financiada, no supera anualmente el importe de los ajustes razonables?*

No, porque el coste total final, este o no financiado, no puede superar el importe correspondiente a 12 mensualidades de gastos comunes

53. *¿Para la determinación del importe de los ajustes razonables, se debe de tener en cuenta el importe de las ayudas y subvenciones públicas?*

Sí, puesto que deben descontarse del importe de la actuación a acometer, antes de proceder a determinar el importe de los ajustes razonables

54. *¿Puede justificarse que por pobreza, un Propietario puede oponerse a la realización de las obras de accesibilidad?*

No, ya no cabe esa posibilidad.

55. *¿El propietario/a de un local comercial debe pagar los ajustes razonables que se acometan en el edificio?*

Sí, en general, sin perjuicio de los dispuesto en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

Condiciones Técnicas

56. *¿Qué se considera ayuda técnica?*

Cualquier medio o sistema que, actuando como intermediario entre la persona con discapacidad y el entorno, posibilita la eliminación o minoración de cuanto dificulte su autonomía o desenvolvimiento personal.

57. *¿Cuándo un ascensor es accesible?*

Cuando sus 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.

58. *¿Qué significa diferencia de nivel?*

Discontinuidad por diferencia de altura entre espacios ubicados en cotas distintas.

59. *¿Cuándo se considera que es un espacio libre de obstáculos?*

Cuando no es ocupado ni invadido por ningún elemento fijo o móvil.

60. *¿Qué itinerario se considera 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.

61. ¿Qué son obras de reforma?

El conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación, rehabilitación, remodelación, restauración o refuerzo de un bien inmueble ya existente, quedando excluidas las obras de conservación y mantenimiento.

62. ¿Qué se entiende por apoyo isquiático?

Apoyo para la parte posterior de la persona, a la altura de las caderas, dispuesto a 70 o 75 cm del suelo, que permite descansar en la posición de pie y agarrarse del apoyo con las manos. A lo largo de cualquier recorrido peatonal deben preverse la disposición de estos elementos que permiten descansar en posición semisentada.

63. ¿Qué es una banda-guía?

Tramo de un itinerario peatonal en que la textura y el color son diferentes de los del resto del itinerario, cuya función es orientar y dirigir a las personas ciegas, o con deficiencias visuales y a las que tengan graves problemas de orientación.

64. ¿Qué significa espacio de giro?

Aquel espacio necesario para poder girar sobre sí mismo una persona o silla de ruedas.

65. ¿Qué significa hueco de paso?

Aquel espacio necesario para poder pasar una persona o silla de ruedas sin que exista ningún obstáculo.

66. *¿Puede invadir la apertura de la puerta la vía pública?*

No, por regla general no se permite invadir el dominio público.

67. *En una comunidad de propietarios en la que existe una plataforma elevadora inclinada (salvaescaleras), ¿es obligatorio mejorar la accesibilidad sustituyéndola por una rampa o plataforma elevadora vertical si el coste está dentro de los ajustes razonables?*

Si, el uso de plataformas elevadoras, queda condicionado a que se trate de intervenciones en edificios existentes, y siempre que la instalación de ascensor o rampa accesible sea inadecuada o inviable. Por lo tanto, dado que la exigibilidad a adaptar a las condiciones de la normativa de aplicación, si se demuestra que es adecuada y viable la instalación de rampa y que no supera el coste de los ajustes razonables, esta es exigible.

68. *¿Puede proponerse una entrada accesible alternativa que no sea el acceso principal?*

No, excepto cuando el proyectista justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar las condiciones recogidas en la normativa técnica de aplicación, o en su caso, que la medida es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, en cuyo caso se pueden aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, otras medidas que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio o establecimiento por la mayor diversidad posible de situaciones personales.

69. *¿Se puede solicitar la mejora de accesibilidad de cualquier zona común del edificio, como por ejemplo una piscina, zonas de recreo o el acceso al garaje?*

Sí, siempre y cuando el objetivo final sea garantizar la accesibilidad, habitabilidad, seguridad, funcionalidad y uso adecuado de los elementos comunes.

70. *¿Se puede eliminar la escalera y dejar sólo rampa en un portal?*

Sí, siempre que cumpla las condiciones de accesibilidad, y sea imposible que coexistan la escalera y la rampa.

71. *¿Puede llegar la rampa hasta la misma línea de fachada, y que la acera sea la meseta?*

Sí, siempre que sea un ajuste razonable, pero tendrá que cumplir el acceso las condiciones de la normativa técnica de aplicación.

72. *¿Se pueden superar las tolerancias establecidas en normativa técnica?*

Cuando el proyectista justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar las condiciones recogidas en normativa, en su caso, que la medida a adoptar es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se pueden aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, otras medidas que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio o establecimiento por la mayor diversidad posible de situaciones personales.

73. *¿Se puede hacer una rampa que incumple las tolerancias, justificando que no es como itinerario accesible sino para facilitar el acceso de carritos, etc., si todos los propietarios están de acuerdo?*

El argumento de que no se va a utilizar como itinerario accesible no es admisible. En cualquier caso, hay que remitirse a la pregunta anterior para otras condiciones.

74. *¿Es obligatorio un edificio existente tenga ascensor?*

Es exigible la adecuación de accesibilidad en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables, incluido en su caso, la instalación de ascensor.

75. *¿Se puede realizar la instalación de un ascensor en un patio o en la fachada del edificio?*

Sí, siempre que sea inviable técnica y económicamente la instalación interior. En cualquier caso, la instalación estará sujeta a las condiciones de la normativa de aplicación, por lo que debe estudiarse la solución idónea por técnico facultativo competente.

76. *¿Puede un inquilino solicitar las obras de instalación de ascensor para mejorar las condiciones de accesibilidad o tiene que hacerlo el propietario?*

El artículo 10 la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH) recoge que las obras y actuaciones han de ser “[...]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 [...]”.

Si bien, aunque no se solicite por ningún propietario, los edificios existentes deben adecuarse a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables antes del 4 de diciembre de 2017.

77. *En caso de solicitarse por propietario con discapacidad la instalación de un nuevo ascensor o modificar el existente para mejorar las condiciones de accesibilidad, ¿a quién corresponde asumir el coste de la obra?*

La Comunidad de Propietarios tiene la obligación de asumir como máximo el importe que suponga el ajuste razonable, debiendo el resto del coste ser asumido por quienes hayan requerido la adaptación. Lo que no es óbice que pueda aprobarse por la Comunidad de Propietarios asumir la totalidad del coste u otro acuerdo en los términos que establece la LPH.

78. *¿En caso de afectar la actuación a elementos privativos, que condiciones deben de reunir el acuerdo de la Comunidad de Propietarios?*

Si se cuenta con autorización del propietario de los elementos privativos, ver respuesta anterior.

Si no se cuenta con autorización de comunidad de propietarios, puede contemplarse la posible expropiación de elementos privativos en los supuestos establecidos en normativa.

79. *¿Puede una comunidad negarse a la instalación de un nuevo ascensor o modificar el existente para mejorar las condiciones de accesibilidad, solicitada por un propietario con discapacidad que vive en el del edificio?*

La Comunidad de Propietarios no puede negarse a la modificación o instalación de nuevo ascensor solicitado por propietario con discapacidad que vive en vivienda del edificio, conjuntamente con el resto de actuaciones necesarias para adaptar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, si el coste total no supera el ajuste razonable, o si el solicitante asume el exceso de coste en caso de que lo supere, siempre que sea técnicamente viable y no suponga la ocupación de zonas no comunitarias, en cuyo caso deberá atenerse a lo recogido en la LPH y demás normativa de aplicación.

Si bien, aunque no se solicite por ningún propietario, los edificios existentes deben adecuarse a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables antes del 4 de diciembre de 2017.

80. *¿Qué condiciones debe de cumplir el patio para instalar el ascensor?*

Las que determine la normativa urbanística de aplicación.

81. *¿Cómo se justifica el uso privativo de un patio?*

El carácter privativo de un patio tendrá que venir reflejado en las escrituras de propiedad de la vivienda.

82. *¿Qué debo hacer cuando en un edificio se aprueba la instalación de un ascensor, pero no se pueden eliminar las barreras en el portal cumpliendo la normativa de accesibilidad?*

En obras en edificios existentes, cuando el proyectista justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar las condiciones de normativa o, en su caso, que es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se pueden aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, otras medidas que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio o establecimiento por la mayor diversidad posible de situaciones personales. Por lo tanto, debe consultar a técnico competente para que estudie la medida adecuada.

83. *¿Se deben eliminar obligatoriamente las “barreras arquitectónicas” en la entrada al edificio cuando se va a instalar un ascensor o elevador vertical o salva-escaleras para mejorar la accesibilidad?*

Sí, en todo caso 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.

84. *¿Debe asumir el coste un propietario por la obra de instalación de un ascensor, aunque haya votado en contra?*

Sí, si se aprueba por la Comunidad de Propietarios la realización de las obras todos los propietarios deberán abonar la parte de los gastos de instalación que les corresponda en función de sus cuotas, aunque hayan votado en contra.

85. *¿Contribuyen en menor medida al abono del coste de las obras de instalación o sustitución del ascensor los propietarios de bajos o inmuebles situados en la primera planta?*

No, el reparto del coste se hará siempre en atención a las cuotas y con independencia del uso que cada miembro de la comunidad vaya a hacer del ascensor. Sin embargo, si así se acordara en la Junta de Propietarios, es posible establecer un reparto distinto.

86. *¿Se puede exigir a aquellos propietarios que hagan un mayor uso del ascensor, asumir un coste mayor de su instalación?*

No, el reparto siempre ha de ser proporcional a la cuota de participación en la comunidad. Por lo tanto, si alguno de los propietarios hace un uso mayor del ascensor, por ejemplo, porque el uso del inmueble sea para llevar a cabo actividades profesionales como una consulta médica, no por ello puede exigirse que abone una cantidad mayor que la que corresponde a su cuota de participación.

87. *¿Deben contribuir a pagar los gastos de instalación o sustitución del ascensor los propietarios de locales comerciales?*

Si, con carácter general y siempre que no se establezca otro reparto en los estatutos de la Comunidad de Propietarios. No obstante, es posible que se les exima de esta obligación en un acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta de Propietarios.

88. *¿Deben los propietarios de garajes contribuir al coste de instalación o sustitución del ascensor?*

Si, con carácter general y siempre que no se establezca en contrario en los estatutos de la Comunidad de Propietarios.

89. *¿Puede expropiarse una parte de un local si es la única forma de instalar el ascensor por el hueco que se precisa?*

Si, en los supuestos de expropiación establecidos en normativa.

90. *¿Si es técnicamente imposible poner ascensor, la mejora de accesibilidad del portal sería exigible?*

Si, en cualquier caso, la solución debe estudiarse por técnico facultativo competente.

Trámites

91. ¿Qué es lo primero que debe hacer la Comunidad de Propietarios una vez que decide acometer las actuaciones para mejorar las condiciones de accesibilidad?

Ponerse en contacto con un técnico competente que estudie el caso concreto y acudir a su Ayuntamiento para que le informe sobre el procedimiento y la documentación necesaria.

92. ¿Para las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad en Comunidades de Propietarios, es obligatoria la intervención de un técnico?

Sí, ya que hay que tramitar el correspondiente procedimiento de intervención urbanística, y para ello, se exige documentación suscrita por técnico facultativo competente.

93. ¿Podría el Ayuntamiento autorizarme a realizar una obra para la mejora de accesibilidad, sin cumplir estrictamente con lo establecido en la normativa de aplicación?

Sí, siempre que se justifiquen técnicamente las causas que impiden el cumplimiento de dicha normativa, que con la actuación se alcanza el mayor grado posible de adecuación a las condiciones exigidas, así como posibles medidas complementarias que compensen algunas de las deficiencias de la solución final adoptada.

94. *Si la normativa de accesibilidad vigente en nuestra Comunidad Autónoma o provincia es más restrictiva que la estatal, ¿cuál se aplicaría?*

Siempre se aplicará la normativa técnica más restrictiva.

95. *¿Se puede solicitar información técnica al Ayuntamiento para mejorar las condiciones de accesibilidad del portal de mi edificio?*

Sí, el Ayuntamiento ofrece información sobre el procedimiento y normativa de aplicación, pero para el análisis y solución de cada caso concreto, se debe contactar con un técnico competente que elabore la documentación técnica justificativa exigida para la tramitación de la intervención.

96. *¿Existen ayudas o subvenciones públicas para la mejora de accesibilidad en edificios de viviendas?*

Sí, tanto a nivel municipal como autonómico, por eso es recomendable consultar con su Ayuntamiento y en la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda y rehabilitación.

Incumplimientos en materia de accesibilidad

97. ¿Qué se puede hacer si la Comunidad de Propietarios no acomete las obras para satisfacer el requisito de accesibilidad universal garantizando los ajustes razonables, solicitadas por un propietario mayor de 70 años?

En caso de que la Comunidad de Propietarios no acometa las obras, podrá reclamar su cumplimiento vía administrativa previa denuncia ante el correspondiente Ayuntamiento o en su caso ante la Consejería competente en materia de accesibilidad, o acudiendo a la jurisdicción competente para reclamar que se ejecuten las obras necesarias.

98. ¿Qué puedo hacer si las obras de adecuación de las condiciones de accesibilidad universal, aun excediendo de las doce mensualidades de gastos comunes y ordinarios, han sido aprobadas mediante acuerdo válido de la Comunidad de Propietarios y no se ejecutan?

Reclamar a la Comunidad de propietarios su cumplimiento vía judicial, ya que cuando la Comunidad adopta válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, queda obligada a su ejecución, y, por tanto al pago de los gastos.

99. *¿Qué puede hacer la Comunidad de Propietarios si los vecinos no cumplen sus obligaciones frente pago de de las obras de adecuación de las condiciones de accesibilidad universal, que, excediendo de las doce mensualidades de gastos comunes y ordinarios, han sido aprobadas mediante acuerdo válido de la Comunidad de Propietarios?*

Reclamar su abono vía judicial.

100. *Si las obras realizadas en materia de accesibilidad no cumplen con la normativa vigente, ¿podría cualquier vecino denunciar dicha carencia?*

Sí, siempre que no exista justificación por técnico competente de que se ha alcanzado el mayor grado de adecuación posible.

101. *¿Se puede sancionar a la Comunidad de Propietarios si no cumple con la normativa de accesibilidad?*

Sí, con multas económicas, que en Andalucía pueden oscilar entre los 60.000 y 300.000 euros, según la gravedad de la infracción.



AYUNTAMIENTO
DE GRANADA



COLEGIO OFICIAL DE
APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE GRANADA



Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Granada



Guía para la gestión de actuaciones y
obras de mejora de accesibilidad en
Comunidades de Propietarios