

RESPUESTAS A 12 DUDAS RAZONABLES EN EL ÁMBITO DE LA ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Bajo el título "101 Preguntas sobre accesibilidad en edificios de viviendas existentes", la Comisión de Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada (COATGR) ha elaborado un documento que 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. A continuación mostramos una selección de los interrogantes reflejados en esta publicación, buscando un equilibrio entre los aspectos técnicos, jurídicos y administrativos.



España es uno de los países de la Unión Europea donde más alta es la proporción de personas que viven en edificios de vivienda colectiva (66,6%), y aunque no sea propietaria, "lo cierto es que la casi totalidad de la población española ha vivido o vive en edificios

de viviendas bajo el régimen de Propiedad Horizontal", como subraya María Paz García, coordinadora de la Comisión de Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada (COATGR), creada en mayo de 2017 como plata-

forma para dar respuesta a las distintas necesidades que se plantean en este ámbito.

La disposición adicional tercera del 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 establece que los espacios y edificaciones existentes, que sean susceptibles de ajustes razonables, tendrían que haberse adecuado a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad como máximo el 4 de diciembre de 2017. Para tratar de dar respuesta de una manera directa a las principales dudas suscitadas 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, la Comisión de Accesibilidad del COATGR ha elaborado el documento titulado "101 Preguntas sobre accesibilidad en edificios de viviendas existentes", que complementa a la "Guía para la gestión de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en comunidades de propietarios".

Como apuntan los responsables de estas obras, "en el sector de la arquitectura y de la construcción, en muchas ocasiones tenemos un altísimo nivel en el diseño y técnicas constructivas pero tenemos más dificultades en adaptarnos rápidamente a los continuos cambios en las normativa, y más aún cuando se salen del ámbito estrictamente técnico". De ahí que la pretensión de este documento sea 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 de que estas 101 preguntas sobre accesibilidad facilitarán la gestión en el cumplimiento de la accesibilidad universal a las comunidades de propietarios", subraya María Paz García. A continuación mostramos una selección de estas posibles dudas y sus respectivas respuestas.

1.- ¿Qué se entiende por ajustes razonables en materia de accesibilidad universal?

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.

2.- ¿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.

3.- 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.

4.- ¿Es obligatorio implantar las mejoras de accesibilidad en un edificio de viviendas existente?

Desde el día 5 de diciembre de 2017, las obras y actuaciones necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de las edificaciones, que sean susceptibles de ajustes razonables, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas concedidas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, son obligatorias.

5.- ¿Qué se considera condiciones básicas de accesibilidad?

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

6.- ¿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.

7.- ¿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 suscep-

tible de realizar ajustes razonables para satisfacerlas, siendo en este caso obligatorias.

8.- En este caso concreto, ¿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.

9.- ¿Existe alguna excepcionalidad en el cumplimiento de la normativa técnica de accesibilidad en edificios existentes?

Sí, 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



123RF

grado de accesibilidad considerado como ajuste razonable.

10.- ¿Quién debe asumir el coste de las medidas de mejora de accesibilidad?

En el caso de que el importe de las medidas de mejora de las condiciones de accesibilidad sea inferior a 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, la Comunidad de Propietarios tiene la obligación de asumir la totalidad del coste.

Para el caso de que el coste sea superior a las 12 mensualidades, habrá dos posibilidades:

- Que la Comunidad de Propietarios asuma la totalidad, requiriéndose acuerdo en Junta de Propietarios según lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- En caso de que no se produzca la situación anterior, el propietario solicitante de las mejoras de accesibilidad podrá asumir el exceso de las 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, quedando obligada la Comunidad de Propietarios a la ejecución de las medidas y a sufragar el coste hasta las citadas 12 mensualidades.

11.- Para las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad en



123RF

comunidades de propietarios, ¿es obligatoria la intervención de un técnico?

Sí, la justificación técnica debe realizarse por técnico facultativo competente ya que el Código Técnico de la Edificación es de aplicación también en intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento debe acreditarse en el proyecto o en la correspondiente memoria suscrita por técnico competente.

12.- ¿Se puede sancionar a la comunidad de propietarios si no cumple con la normativa de accesibilidad?

El texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, 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 territorial superior al de una Comunidad Autónoma, tendrán la consideración de infracciones graves el incumplimiento por parte de las personas obligadas de las normas sobre accesibilidad de los entornos, instrumentos, equipos y tecnologías, medios de transporte, medios de comunicación y de los productos y servicios a

disposición del público, así como los apoyos y medios asistenciales específicos para cada persona, que obstaculice o limite su acceso o utilización regulares por las personas con discapacidad, calificándose de muy grave en el caso de que el incumplimiento impida el libre acceso y utilización regulares por las personas con discapacidad. Las infracciones graves serán sancionadas con multas hasta 90.000 €, llegando hasta multas de 1.000.000 € las infracciones calificadas como muy graves. ✎

Conscientes de la importancia y responsabilidad social de contribuir a la mejora de las condiciones de accesibilidad en la edificación, y de la problemática que supone, el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada consideró necesario promover la creación de una Comisión de Accesibilidad colegial en mayo de 2017. Esta Comisión de Accesibilidad del COAAT de Granada está formada por los siguientes integrantes: María Paz García García (coordinadora), Manuel Javier Martínez Carrillo, Antonio Espinola Jiménez, Elisa Entrena Núñez, Juan Carlos del Pino Leruite, Ángel de la Higuera Barrales, Fabiola Moreno Medinilla, Francisco Jesús Carmona López, José Luis Sevilla Delgado y Juan Carlos Martínez Ortega.