

COMISIÓN DE TRABAJO

ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

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, 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.

Según se consagra en el art. 47 de la Constitución Española de 1978, todos los españoles, incluidas las personas con discapacidad, tienen 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, tenga o no discapacidad, una necesidad básica que conecta con derechos humanos fundamentales tales

como la libertad de desplazamiento o de comunicación o el de disfrutar de una vivienda digna.

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 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. Por otro lado, aproximadamente el 45% de la población de España reside en viviendas en edificios de tres o más plantas sin ascensor.

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, establece que los espacios y edificaciones existentes, que sean susceptibles de ajustes razonables, tendrán que adecuarse a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad antes del día 4 de diciembre de 2017.

Desde todas las áreas sociales, y desde el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada (COATGR) también, como técnicos competentes que somos, tenemos la responsabilidad y la obligación de mejorar las condiciones de accesibilidad en los edificios de viviendas existentes porque, además de ser una necesidad para las personas con discapacidad, sin duda es un beneficio para el resto de la sociedad. En este sentido, el (COATGR) ha promovido la creación de una Comisión de Accesibilidad en 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.

Con el objetivo general, de ayudar a las Comunidades de propietarios a entender de una forma fácil y clara, la manera en la que se debe acometer la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad y no discriminación de

“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.”

las personas con discapacidad, en el acceso y utilización de los edificios existentes de viviendas, la Comisión de Accesibilidad del COATGR, ha editado dos documentos informativos para concienciar por un lado, a los vecinos sobre la obligación de adecuar los edificios existentes mejorando las condiciones de accesibilidad, y por otro, facilitar su gestión a Administradores de fincas así como a la propias Comunidades de propietarios.

Reivindicando en todo momento la participación activa de los Arquitectos Técnicos como técnicos competentes que son, para el análisis y estudio de la particularidad tanto técnica como económica de cada actuación concreta, para aportar la solución más idónea en cada caso.

Acometer la mejora de la accesibilidad es una obligación de las Comunidades de propietarios 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 orien-

tación y su comunicación exterior.

En este sentido, la **GUÍA PARA LA GESTIÓN DE ACTUACIONES Y OBRAS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**, se estructura en cinco apartados fundamentales.

I) Tipos de actuaciones y obras de mejora de la accesibilidad en Comunidades de propietarios.

En este apartado se determinan los diferentes tipos de obras y actuaciones, clasificándolos en función de la obligatoriedad de acuerdo previo de la Junta de propietarios, distinguiendo y en este sentido entre:

a) Obras e instalaciones de accesibilidad obligatorias sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de propietarios.

1. Los trabajos y las obras que resulten necesarias para satisfacer los requisitos básicos de accesibilidad universal, derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.
2. Las obras y actuaciones que resulten necesarias 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, 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.
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, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, que exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes sea asumido por quienes las hayan requerido.
4. A partir del 04 de diciembre de 2017, las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de las edificaciones, que sean susceptibles de ajustes razonables.

b) Obras e instalaciones de accesibilidad que necesitan acuerdo de la Junta de propietarios.



1. La realización de 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, 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.

II) Obras de mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles en edificios existentes de viviendas en régimen de propiedad horizontal.

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, por inviabilidad técnica, 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 criterios de flexibilización que prioricen las soluciones fijas a las móviles.

En todo caso, cuando se justifique que no es viable alcanzar una adecuación efectiva de las condiciones básicas de accesibilidad, se podrán 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. En todo caso, estas soluciones deberán ser adoptadas por profesionales competentes en la materia como son los Arquitectos Técnicos.

III) Obras de instalación o sustitución de ascensor en edificios existentes de viviendas en régimen de propiedad horizontal.

Las obras de instalación o en su caso sustitución de ascensor en edificios de viviendas existentes para facilitar la accesibilidad, 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 flexibilización:

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 los criterios de flexibilización en accesibilidad.
2. En la elección de la alternativa se debe tener en cuenta 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, tendedores, 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.

IV) Tramitación administrativa de las obras.

Partiendo del hecho de que cualquier actuación que afecte a la accesibilidad de un edificio existente va a requerir justificaciones técnicas, siempre se debe acudir a un técnico competente en la materia, como es el caso de los Arquitecto Técnicos, que realice la propuesta más adecuada.

Existe una casuística muy diversa en cuanto a la tramitación administrativa de las obras, variando en cada municipio. Por tanto, antes de acometer cualquier intervención, se recomienda dirigirse al ayuntamiento correspondiente y solicitar información sobre el procedimiento y documentación que se exige para el tipo de actuación que se va a acometer.

A modo de ejemplo, en la Guía se esquematiza lo que establece la Ordenanza Municipal de Licencias, Obras y Actividades del Ayuntamiento de Granada.

1. Intervenciones que afecten a parámetros urbanísticos básicos, como: ocupación en planta, alturas, elementos de interés en edificios catalogados, etc.:
 - La tramitación que corresponde es licencia.
 - Una vez solicitada la licencia y aportada toda la documentación, para poder iniciar la obra, hay que esperar hasta que la licencia sea concedida y notificada.
2. Intervenciones que no afecten a parámetros urbanísticos básicos, en edificios que no están ni catalogados ni en entorno de Bien de Interés Cultural (BIC):
 - La tramitación que corresponde es declaración responsable de actuaciones urbanísticas.



- Una vez presentada la declaración responsable con toda la documentación requerida, se puede iniciar la obra de forma inmediata.
- 3. Intervenciones en edificios situados en entorno de BIC: igual que los anteriores, pero obteniendo de forma previa la Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería con competencias en materia de Cultura.

V) Obligaciones y responsabilidades de la Comunidad de propietarios ante el incumplimiento de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad.

Tanto en el ámbito nacional como territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que contravengan las obligaciones para con las personas con discapacidad, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden en que se pueda incurrir. En este sentido, el incumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en edificios, que obstaculice o limite su acceso o utilización por las personas con discapacidad, tendrán la consideración de infracción grave, calificándose de muy grave en el caso de que el incumplimiento impida el libre acceso y utilización por las personas con discapacidad.

Los Ayuntamientos en el marco de su competencia 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.

En todo caso la persona titular del derecho puede exigir su cumplimiento vía administrativa y/o judicial, frente a una posible actitud incumplidora de la comunidad de propietarios.

Por otro lado, el otro documento editado por la Comisión de Accesibilidad del COAAT-GR, 101 PREGUNTAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS EXISTENTES 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.

Para dar respuesta a la mayor casuística posible relacionada con la accesibilidad, se han estructurado las diferentes preguntas en cinco áreas temáticas:

1. Conceptos generales.
2. Obligaciones de la Comunidad de propietarios.
3. Coste de las medidas de mejora.
4. Condiciones técnicas.
5. Trámites administrativos.
6. Incumplimientos en materias de accesibilidad.

Con estos documentos, se ofrece una interpretación de distintos aspectos relacionados con la mejora de la accesibilidad, con el fin último de concienciar a toda la ciudadanía, y especialmente a los Administradores de fincas y Comunidades de propietarios. Teniendo en cuenta la diversidad de actuaciones y obras que habitualmente se realizan en los edificios de viviendas existentes, se ha visto necesaria la confección de estos dos documentos, estando convencidos de su gran utilidad para la gestión en el cumplimiento de la Accesibilidad Universal a las Comunidades de Propietarios.

Es evidente que existen muchos edificios de viviendas construidos hace muchos años en las que las soluciones de mejora de las condiciones de accesibilidad son complicadas técnicamente. Habrá que trabajar entre todos para intentar encontrar nuevas adaptaciones que permitan resolver la falta de accesibilidad universal. Pero lo que verdaderamente es intolerable es que en el siglo XXI, con una normativa garantista tanto a nivel estatal, autonómico y local, del derecho de las personas con discapacidad y sus familias a acceder a una vivienda, con una Declaración Universal de los Derechos Humanos que establece el derecho de todas las personas a una vivienda digna y con una normativa técnica reguladora de los criterios de accesibilidad en la construcción de viviendas exigente, todavía nos encontremos edificaciones que niegan la diversidad e inclusión de todas las personas. ■

