

Guía informativa 2018

OBRAS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

3^a
EDICIÓN



FAMDIF/COCEMFE-MURCIA

PRÓLOGO

La “accesibilidad universal” es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de “diseño universal o diseño para todas las personas”, y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse. (Art. 2 k) del RDL 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).

La Federación de Asociaciones Murcianas de Personas con Discapacidad Física y Orgánica, **FAMDIF/COCEMFE – MURCIA**, es una organización sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, que lleva más de 35 años defendiendo los derechos del sector social al que pertenece, representando a 17 asociaciones y destacando entre sus objetivos fundamentales, la promoción de la “accesibilidad universal y el diseño universal o diseño para todas las personas”, velando para que se garantice el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad tanto a nivel autonómico como estatal.

La Federación cuenta para ello, con una Oficina Técnica de Accesibilidad (OTAF), integrada por un Arquitecto y un Arquitecto Técnico, que desarrollan sus funciones dentro del campo de la formación, divulgación, asesoramiento y elaboración de planes y proyectos, a través de la Comisión Permanente de Accesibilidad y velan por el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal, como garantía de la igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad.

FAMDIF/COCEMFE – MURCIA, desde siempre, mantiene una estrecha colaboración con las distintas administraciones públicas y entidades privadas, aunando esfuerzos en la consecución de una Región sin barreras arquitectónicas ni urbanísticas que se ha traducido en diversas acciones: elaboración técnica de Planes de ámbito regional y municipal, publicación de normativa y difusión de documentos técnicos del desarrollo normativo, actividades de formación, participación en órganos colegiados de asesoramiento y consulta de la Administración, acciones formativas con las Universidades Públicas, campañas de sensibilización sobre discapacidad física y orgánica en centros educativos...

Finalmente, confiamos en que esta Guía sea de máxima utilidad para la promoción y cumplimiento de la “accesibilidad universal” y el “diseño universal” y sea un instrumento para dotar de una mayor calidad de vida a todas las personas y para lograr una Región de Murcia accesible para todos.

FAMDIF/COCEMFE - MURCIA

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	3
OBJETO Y CONTENIDO DEL DERECHO	3
PERSONAS BENEFICIARIAS DEL DERECHO	4
EDIFICIOS Y COMUNIDADES AFECTADOS	4
OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD SIN NECESIDAD DE ACUERDO	4
OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE NECESITAN EL ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	5
ACTUACIONES ANTE LOS INCUMPLIMIENTOS	5
OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE PUEDEN REALIZAR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD ASUMIENDO EL COSTE	5
EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO	6
SUPUESTOS QUE PUEDEN INDUCIR A DISCREPANCIAS EN CUANTO A LAS ACTUACIONES Y OBRAS DE ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	8
NORMATIVA VIGENTE	11
CONCLUSIONES	11
FORMULARIOS DE ESCRITOS	13
A. ESCRITO DIRIGIDO A LA CONSEJERÍA PRESIDENCIA Y FOMENTO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA	13
B. ESCRITO DIRIGIDO A LA CONCEJALÍA DE INFRAESTRUCTURA, VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO QUE CORRESPONDA	14
C. ESCRITO SOLICITANDO LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	15
D. ESCRITO SOLICITANDO LA CONVOCATORIA DE UNA REUNIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	16
E. ESCRITO SOLICITANDO LA INTRODUCCIÓN DE UN PUNTO EN EL ORDEN DEL DÍA DE LA REUNIÓN DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	17
F. ESCRITO SOLICITANDO INFORMACIÓN PREVIA PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD	18
G. ESCRITO COMUNICANDO LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD A COSTA DE LA PROPIA PERSONA INTERESADA	19
FICHAS DE DIAGNÓSTICO DEL ESTADO DE LA ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA	20
INFORMACIÓN ADICIONAL	24

PRESENTACIÓN

Dotar de accesibilidad universal a los edificios de uso residencial vivienda colectivas constituidos en comunidades de propietarios supone para las personas con discapacidad y personas mayores, una necesidad básica que conecta con derechos humanos fundamentales tales como la libertad de desplazamiento, de comunicación o el de disfrutar de una vivienda digna, pero sobre todo como paso inexcusable a la plena integración de todas las personas.

La falta de accesibilidad representa una de las causas más frecuentes de discriminación del que son objeto las personas con discapacidad en nuestro país. En este momento, el ordenamiento jurídico ofrece determinados mecanismos para favorecer la accesibilidad de los edificios de viviendas, que están regulados en las siguientes normas:

- La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH), en la nueva redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, en su Disposición Adicional Primera, que modifica los artículos 10 y 17 de la LPH.
- La Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia.

OBJETO Y CONTENIDO DEL DERECHO

Los derechos que reconocen las normas que regulan esta materia son:

- De acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, los trabajos y obras que resulten necesarias que satisfagan el requisito de accesibilidad universal.
- 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.

PERSONAS BENEFICIARIAS DEL DERECHO

El derecho puede instarlo, según la Ley de Propiedad Horizontal, la persona propietaria de la vivienda si en ella viven, trabajan, prestan servicios voluntarios personas con discapacidad o que sean mayores de setenta años.

También puede instar la realización de obras o actuaciones de accesibilidad universal, cualquier persona propietaria del inmueble o siempre que las obras viniesen impuestas por las Administraciones Públicas.

EDIFICIOS Y COMUNIDADES AFECTADOS

Los derechos regulados en las normas legales afectan a las comunidades y mancomunidades sujetas a la Ley de Propiedad Horizontal. En la práctica, la mayor parte de los inmuebles dedicados a vivienda habitual. Las Administraciones Públicas deben velar por el cumplimiento de la disposición adicional tercera del RDL 1/2013.

OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD SIN NECESIDAD DE ACUERDO

La accesibilidad universal es una obligación de las comunidades de propietarios por medio de los trabajos y las obras que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad o mayores de 70 años con objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior.

Los gastos, por tanto, de esas obras los cubrirán todos los vecinos del inmueble, siempre que el importe repercutido anualmente de las obras o actuaciones, descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Un aspecto de gran relevancia es que no eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de sus costes, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes sean los beneficiarios y lo hayan requerido. Será de carácter obligatorio para la comunidad de propietarios aportar siempre hasta esas 12 mensualidades, aunque la obra o actuación supere ese límite.

Con las últimas novedades que incorpora la el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, será posible ocupar superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales,

tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE NECESITAN EL ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Cuando las obras que sean necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble excedan del importe de 12 mensualidades de gastos ordinarios 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. Y, a esos efectos, 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.

ACTUACIONES ANTE LOS INCUMPLIMIENTOS

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. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE PUEDEN REALIZAR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD ASUMIENDO EL COSTE

El titular del derecho, de acuerdo con la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles Para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, debe:

- Comunicar de forma fehaciente al presidente/a de la comunidad de propietarios o mancomunidad la necesidad de ejecutar obras de adecuación para la eliminación de barreras por razón de su discapacidad o edad.

■ Se acompañará a esa comunicación calificación del grado de discapacidad o Documento Nacional de Identidad (DNI) para acreditar la edad; proyecto técnico de la obra por realizar detallado y acreditación de empadronamiento municipal.

■ La persona receptora de la comunicación en el plazo máximo de sesenta días comunicará al solicitante: su consentimiento, oposición razonada o podrá plantear soluciones alternativas a las propuestas por el solicitante. En este último caso, el solicitante comunicará su conformidad o disconformidad.

■ Si transcurriese el plazo mencionado sin comunicación, las obras se entenderán consentidas y se podrán iniciar, una vez obtenida la autorización municipal correspondiente. La oposición comunicada fuera de plazo no impedirá la realización de las obras.

■ Si la comunicación fuera de oposición o las medidas alternativas propuestas no fueran aceptadas por el solicitante, la vía que ha de seguirse es la interposición de demanda en los Tribunales de Justicia, en el orden civil. Por último, los gastos que originen las obras o instalaciones correrán a cargo de la persona solicitante de las mismas.

EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

El artículo 29 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana trata sobre el Informe de Evaluación de los edificios.

Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en **edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que **acrediten** la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con **el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal**, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2. El **Informe de Evaluación** que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y **contendrá**, de manera detallada:

(...)

b) 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 o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

(...)

3. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

4. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

(...)

6. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán **remítir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma**, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único.

La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

En la disposición transitoria segunda del RDL 7/2015, se hace mención a los plazos para verificar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes.

Disposición transitoria segunda. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las comunidades autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 29, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en las fechas y plazos que a continuación se establecen:

a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.

b) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

Tanto en los supuestos de esta letra, como en los de la letra a) anterior, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 28 de junio de 2013, sólo se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

c) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

d) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

2. Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los municipios o comunidades autónomas, el informe resultante de aquélla se integrará como parte del informe regulado por esta Ley, teniéndose éste último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta ley.

En el caso de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Decreto n.º 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia, establece en su artículo 5 b), que el Informe de Evaluación del Edificio debe contener "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 o no de realizar ajustes razonables¹ para satisfacerlas". Además, según el artículo 7 del Decreto mencionado, una copia de dicho Informe de Evaluación del Edificio se debe presentar por la propiedad al Ayuntamiento correspondiente, que debe comprobar que cumple los

requisitos formales esenciales y que se ajusta al contenido establecido en el Anexo II. Por su parte, según el artículo 8, la Consejería competente en la materia, una vez registrado el Informe de Evaluación del Edificio puede requerir a los Ayuntamientos para que procedan a subsanar las deficiencias que observase en la cumplimentación o inscripción de los Informes de Evaluación de Edificios.

Con todo ello se pone de manifiesto el control que debe ejercer la Administración sobre la accesibilidad universal.

SUPUESTOS QUE PUEDEN INDUCIR A DISCREPANCIAS EN CUANTO A LAS ACTUACIONES Y OBRAS DE ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS (COAFMU)

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

Respecto a la dicción de la letra b) del artículo 10.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, hay que recordar que si existe petición del comunero² al respecto hay que valorar esta legitimación que pasa porque el que lo inste tenga la cualidad de propietario porque expresamente lo está reconociendo el precepto al apuntar que el que lo inste sea propietario en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad o personas de más de 70 años.

Cabe mencionar que la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, permite promover obras de mejora de la accesibilidad a usuarios, aunque éstos no sean propietarios del inmueble.

2. La instalación de ascensores a cargo de personas con discapacidad, ¿puede la comunidad negarse a su instalación, aunque la persona con discapacidad física abone la instalación y gastos?

Hay que recordar que tras la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 7 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, los quórum³ de ascensores han cambiado porque ahora se aplica el artículo 10.1.b) para supuestos de discapacidad en donde son obligatorias...

¹ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de 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.

² Según el diccionario de la Real Academia Española (RAE) se refiere a la persona que participa en una comunidad de bienes o derechos.

³ Según el diccionario de la Real Academia Española (RAE) se refiere al número de individuos necesario para que un cuerpo deliberante tome ciertos acuerdos.

b) las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables³ en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancias de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, 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. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades sea asumido por quienes lo hayan requerido.

Según el apartado 1º del art. 30. Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) del RDL 7/2015:

“1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final primera.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.”

Además del artículo 10.1.b) de la LPH que contiene unos requisitos, también se deben tener en cuenta que la Ley 15/1995, abre otra vía para la realización de las obras de accesibilidad con las exigencias en dicha regulación contenidas.

3. ¿Qué ocurrirá si existe discrepancia sobre la naturaleza de las obras de tal manera que se cuestione por alguien que se trate de obras de accesibilidad para mayores de 70 años y personas con discapacidad?

En el caso de que exista alguna discrepancia sobre las obras a realizar debemos remitirnos al apartado 10 de la actual redacción del art. 17 LPH para permitir que resuelva la Junta de propietarios esta cuestión tras su inclusión como punto del orden del día, pudiéndose aportar el dictamen de un perito especialista o arbitraje. Este artículo supone que la Junta se pronunciará por la mayoría simple del 17.7 LPH sobre si la obra es obligatoria y estará incluida en el art. 10.1 LPH, o si no es obligatoria, y estamos ante, por ejemplo, una mejora de la accesibilidad.

4. Recurso al juez ante la denegación de una obra de accesibilidad en la junta al no alcanzarse las mayorías establecidas del art. 17.2 (Ley 49/1960). ¿Puede el juez sustituir la voluntad de la junta?

En la Ley de Propiedad Horizontal es posible acudir al juez en el caso de que no se alcance un acuerdo en la junta y el propietario entienda que el acuerdo se debió alcanzar. Es posible que el juez ordene la ejecución de un acuerdo no alcanzado apelando a la equidad y la justicia de que el acuerdo propuesto debe ejecutarse.

5. ¿Se puede vetar ahora por pobreza la realización de obras de accesibilidad? ¿Habría que ir entonces solo ya al art. 17.2 Ley de Propiedad Horizontal?

Tras la entrada en vigor de la Ley 8/2013, si la obra no cuesta al comunero no peticionario más de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes (una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas), la obra será obligatoria para todos los comuneros, no tomándose ya en cuenta los niveles de renta o ingresos de los comuneros.

6. ¿Qué diferencia existe entre los arts. 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal en materia de accesibilidad?

La diferencia radica en que la obligatoriedad contenida en el art. 10.1 LPH de esta reforma se refiere a aquellos supuestos referidos a obras de accesibilidad para mayores de 70 años o personas con discapacidad, pero cuyas obras, en su cuota repetida anual de instalación, no excedan del importe de doce mensualidades.

En caso contrario, sería preferible plantear el tema en el orden del día de una Junta para intentar alcanzar el quórum del art. 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, a fin de que todos los propietarios estuvieran obligados al pago de alcanzarse el acuerdo.

7. ¿Debe probar el comunero que alega la concurrencia de los requisitos para reclamar la ejecución de una obra de accesibilidad su condición de tal o puede ampararse en la privacidad de estos datos?

Evidentemente que debe probarlo, ya que es condición para la ejecución de la obra. El Administrador de fincas le deberá requerir para que los aporte si solo hay una petición sin acreditación. Hay que darse cuenta de que esta petición debe ser conocida por todos a los efectos de poder oponerse quien tenga reducidos ingresos en base a la redacción del art. 10.1, b) por Ley 8/2013 y debe quedar claro que el peticionario está legitimado para ello.

NORMATIVA VIGENTE

Las normas legales reguladoras de la materia, son:

- La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por la Ley por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
- La Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.⁴

CONCLUSIONES

Como se ha citado anteriormente, uno de los artículos más importantes de la LPH en la materia que nos ocupa es el artículo 10.1 que establece que:

"1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación."

⁴ El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, deroga los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima de dicha ley, en la medida en que se refieran a alguno de los preceptos que la presente disposición deroga.

Cabe señalar la obligación legal para desarrollar los trabajos y la implementación de medidas encaminadas a garantizar los requisitos de accesibilidad universal que además vengan impuestas por las administraciones públicas o que pueden estas ser solicitadas a instancias de los propietarios.

El 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, en la disposición adicional tercera sobre la exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, fija la obligatoriedad del cumplimiento de estas condiciones básicas para **espacios y edificaciones existentes** el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: **4 de diciembre de 2017**.

Este mandato legal debe ser exigido por la Administración Pública ya que el cumplimiento del plazo ha expirado a fecha de hoy.

Las obligaciones de las Administraciones Públicas:

- La **Comunidad Autónoma de la Región de Murcia** ha regulado sobre la materia del informe de evaluación de edificios (IEE) y que ha creado un organismo que registre esos informes.

- **Entidades Locales (Ayuntamientos)**, que les corresponde el control y fiscalización del cumplimiento de esas obligaciones derivadas de los IEE en las comunidades de propietarios, por medio de las autorizaciones y licencias y en caso de incumplimiento con los mecanismos de sanción que correspondan.

Desde esta perspectiva, las personas propietarias y/o inquilinos (a instancias del propietario de la vivienda) de una vivienda en un edificio que no sea accesible, pueden dirigirse a estas Administraciones e instarlas a cumplir con la normativa referida, con el fin de garantizar la accesibilidad universal en esos inmuebles de viviendas.

FORMULARIOS DE ESCRITOS

A. ESCRITO DIRIGIDO A LA CONSEJERÍA PRESIDENCIA Y FOMENTO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

[Datos personales de la persona propietaria y de su domicilio], DICE:

Que la persona abajo firmante es propietario/a de [datos de la vivienda]; en mi domicilio vive una persona con discapacidad, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad.

En este inmueble no reúne las condiciones de accesibilidad que a continuación se mencionan: [señalarlo]

Que de acuerdo con el artículo 10.1 A) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el 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, establecen que las administraciones publicas impondrán los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal.

Por todo lo cual, SOLICITO:

Que en cumplimiento de la normativa referida se acuerde imponer, en el ámbito de sus competencias, a la comunidad de propietarios de la calle [dirección] que realicen las siguientes obras o instalaciones para dotar de accesibilidad al mencionado edificio. Sin otro particular y la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

[Localidad y fecha]

Fdo.: [su firma]

B. ESCRITO DIRIGIDO A LA CONCEJALÍA DE INFRAESTRUCTURA, VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO QUE CORRESPONDA.

[Datos personales de la persona propietaria y de su domicilio], DICE:

Que el abajo firmante es propietario/a de [datos de la vivienda]; en mi domicilio vive una persona con discapacidad, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad.

En este inmueble no reúne las condiciones de accesibilidad que a continuación se mencionan: [señalarlo]

Que de acuerdo con el artículo 10.1 A) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el 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, establecen que las administraciones publicas impondrán los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal.

Por todo lo cual, SOLICITO:

Que en cumplimiento de la normativa referida se acuerde imponer, en el ámbito de sus competencias, a la comunidad de propietarios de la calle [dirección] que realicen las siguientes obras o instalaciones para dotar de accesibilidad al mencionado edificio.

Sin otro particular y la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

[Localidad y fecha]

Fdo.: [su firma]

C. ESCRITO SOLICITANDO LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

[Datos personales de la persona propietaria y de su domicilio], DICE:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a de [datos de la vivienda]; en mi domicilio reside una persona con discapacidad o mayor de 70 años, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

Solicito que se realicen las siguientes obras o instalaciones para dotar de accesibilidad en [dirección] ; por no superar estas la 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes que el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que establece como obligatorias para la comunidad de propietarios ante la solicitud de un propietario.

Por otro lado, el 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 en la disposición adicional tercera, los plazos máximos de exigibilidad y obligatoriedad del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: **4 de diciembre de 2017**, periodo que ya ha expirado.

Sin otro particular y la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

[Localidad y fecha]

Fdo.: [su firma]

D. ESCRITO SOLICITANDO LA CONVOCATORIA DE UNA REUNIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

[Datos personales de la persona propietaria y de su domicilio], DICE:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a de [datos de la vivienda]; en mi domicilio reside una persona con discapacidad o mayor de 70 años, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

Solicito la convocatoria de una reunión de junta de comunidad de propietarios a fin de abordar las obras o instalaciones necesarias para dotar de accesibilidad en [Señalar el lugar], adjunto le acompaño presupuesto y viabilidad de las obras o instalaciones por realizar.

Por otro lado, el 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 en la disposición adicional tercera, los plazos máximos de exigibilidad y obligatoriedad del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: **4 de diciembre de 2017**, periodo que ya ha expirado.

Le acompaño la firma de la cuarta parte de los propietarios necesaria para convocar una reunión extraordinaria.

Sin otro particular y la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

[Localidad y fecha]

Fdo.: [su firma]

E. ESCRITO SOLICITANDO LA INTRODUCCIÓN DE UN PUNTO EN EL ORDEN DEL DÍA DE LA REUNIÓN DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

[Datos personales de la persona propietaria y de su domicilio], DICE:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a de [datos de la vivienda]; en mi domicilio reside una persona con discapacidad o mayor de 70 años, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

Ante la convocatoria de junta ordinaria de comunidad de propietarios solicito, que en el orden del día, se introduzca la adopción, si procede, un acuerdo para realizar obras o instalaciones de accesibilidad en [Señalar el lugar], acompaño presupuesto y proyecto de viabilidad de la obra o instalación.

Por otro lado, el 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 en la disposición adicional tercera, los plazos máximos de exigibilidad y obligatoriedad del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: **4 de diciembre de 2017**, periodo que ya ha expirado.

Sin otro particular y la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

[Localidad y fecha]

Fdo.: [su firma]

F. ESCRITO SOLICITANDO INFORMACIÓN PREVIA PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD.

[Datos personales de la persona propietaria y de su domicilio], DICE:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a de [datos de la vivienda]; en mi domicilio reside una persona con discapacidad o mayor de 70 años, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

A fin de valorar la procedencia de instar las obras o instalaciones para dotar de accesibilidad en [Señalar el lugar], de acuerdo con lo regulado en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, solicito información de las derramas mensuales ordinarias desglosadas por viviendas que se abonan para el mantenimiento de la comunidad.

Por otro lado, el 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 en la disposición adicional tercera, los plazos máximos de exigibilidad y obligatoriedad del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2017, periodo que ya ha expirado.

Sin otro particular y la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

[Localidad y fecha]
Fdo.: [su firma]

G. ESCRITO COMUNICANDO LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD A COSTA DE LA PROPIA PERSONA INTERESADA.

[Datos personales de la persona propietaria y de su domicilio], DICE:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a, arrendatario/a, subarrendatario/a, usufructuario/a o mero usuario/a de la misma [lo que proceda] de [datos de la vivienda]; en mi domicilio vive una persona con discapacidad o mayor de 70 años; acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

Le comunico que de acuerdo con lo regulado en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, la realización de la obra o instalación asumiendo por mi parte el coste de las mismas [describirla] para dotar de accesibilidad al inmueble; a tal efecto acompaño proyecto técnico de viabilidad y certificado de empadronamiento de la persona con discapacidad en la vivienda.

Le señalo que de no recibir comunicación alguna, en el plazo señalado en la norma anteriormente mencionada, las obras se entienden consentidas y podrán ser iniciadas, una vez se obtenga la autorización municipal.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

[Localidad y fecha]

Fdo.: [su firma]

FICHAS DEL DIAGNÓSTICO DE LA ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA

1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

Para edificios, indicar:

- 1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE⁽¹⁾ que comunica una entrada principal al mismo:
- Con la vía pública No Sí
 - Con las zonas comunes exteriores⁽²⁾ No Sí

Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:

- 1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda
- Con la vía pública No Sí
 - Con las zonas comunes exteriores⁽²⁾ No Sí

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique: | <input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor accesible ⁽³⁾ entre ellas.
<input type="checkbox"/> Dispone de Rampa accesible ⁽⁴⁾ entre ellas.
<input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9.
<input type="checkbox"/> No dispone de rampa ni ascensor.
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: |
| | <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí |

- | | |
|---|---|
| <p>1.4. El edificio tiene más de 12 viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible :</p> <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí; en su caso, indique: | <input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor accesible entre ellas.
<input type="checkbox"/> Dispone de Rampa accesible entre ellas.
<input type="checkbox"/> Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9.
<input type="checkbox"/> No dispone de rampa ni ascensor.
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible: |
| | <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí |

Para edificios o conjuntos de viviendas con viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

- 1.5. La planta o plantas con VIVIENDAS ACCESIBLES para USUARIOS DE SILLA DE RUEDAS están comunicadas mediante un ASCENSOR o RAMPA ACCESIBLE con las plantas donde se encuentran:
- La entrada accesible al edificio No Sí
 - Los elementos asociados a las viviendas ⁽⁵⁾ No Sí
 - Las zonas comunitarias No Sí

ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO

- 1.6. Todas plantas disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas:
- Entre sí. No Sí
 - Con las viviendas situadas en las mismas plantas. No Sí
 - Con las zonas de uso comunitario situadas en las mismas plantas. No Sí

Para edificios o conjunto de viviendas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

- 1.7. Las plantas donde se encuentran los elementos asociados a viviendas accesibles disponen de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica los accesos accesibles a ellas con dichos elementos: No Sí

(1) Itinerario Accesible según el Anejo A del CTE-DB-SUA.

(*) Consultar los comentarios del Ministerio de Fomento en el DB SUA.

(**) Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad (DA DB-SUA/2.

Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes).

Itinerario que, considerando su utilización en ambos sentidos, cumple las condiciones que se establecen a continuación:

- Desniveles	- Los desniveles se salvan mediante rampa accesible conforme al apartado 4 del SUA 1, o <i>ascensor accesible</i> . No se admiten escalones.
- Espacio para giro	- Diámetro Ø 1,50 m libre de obstáculos en el vestíbulo de entrada, o portal, al fondo de de más de 10 m y frente a ascensores accesibles o al espacio dejado en previsión de ellos.
- Pasillos y pasos	- Anchura libre de paso $\geq 1,20$ m. En zonas comunes de edificios de uso Residencial Vivienda se admite 1,10 m. Estrechamientos puntuales de anchura $\geq 1,00$ m, de longitud $\leq 0,50$ m, y con separación $\geq 0,65$ m a huecos de paso o a cambios de dirección.
- Puertas	- Anchura libre de paso $\geq 0,80$ m medida en el marco y aportada por no más de una hoja. En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta debe ser $\geq 0,78$ m. - Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos. - En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de diámetro Ø 1,20 m. - Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en ríncón $\geq 0,30$ m. - Fuerza de apertura de las puertas de salida ≤ 25 N (≤ 65 N cuando sean resistentes al fuego). - No contiene piezas ni elementos sueltos, tales como gravas o arenas. Los felpudos y moquetas están encastrados o fijados al suelo. - Para permitir la circulación y arrastre de elementos pesados, sillas de ruedas, etc., los suelos son resistentes a la deformación.
- Pendiente	- La pendiente en sentido de la marcha es $\leq 4\%$, o cumple las condiciones de rampa accesible, y la pendiente trasversal al sentido de la marcha es $\leq 2\%$.

No se considera parte de un itinerario accesible a las escaleras, rampas y pasillos mecánicos, a las puertas giratorias, a las barreras tipo torno y a aquellos elementos que no sean adecuados para personas con marcapasos u otros dispositivos médicos.

(2) Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

(3) Ascensor Accesible según el Anejo A del CTE-DB-SUA.

Ascensor que cumple la norma UNE-EN 81-70:2004 relativa a la "Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad", así como las condiciones que se establecen a continuación:

- La botonera incluye caracteres en Braille y en alto relieve, contrastados cromáticamente. En grupos de varios ascensores, el ascensor accesible tiene llamada individual / propia.

-Las dimensiones de la cabina cumplen las condiciones de la tabla que se establece a continuación, en función del tipo de edificio:

Dimensiones mínimas, anchura x profundidad (m)		
En edificios de uso Residencial Vivienda		
	sin viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas	con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas
En otros edificios, con superficie útil en plantas distintas a las de acceso		
	≤ 1.000 m ²	> 1.000 m ²
- Con una puerta o con dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25	1,10 x 1,40
- Con dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40	1,40 x 1,40
- Cuando además deba ser ascensor de emergencia conforme a DB SI 4-1, tabla 1.1 cumplirá también establecen para éstos en el Anejo SI A de DB SI.		

(4) Rampa Accesible según el CTE-DB-SUA.

A. La pendiente variará en función de la longitud del tramo:

- 10% en tramos de hasta 3 m.
- 8% en tramos de hasta 6 m.
- 6% en el resto de casos.
- La pendiente transversal se limitará al 2%.

B. La longitud de tramo máxima de 9 m.

- Tramos rectos o con radio de curvatura de al menos 30 m.
- Anchura libre de 1,20 m como mínimo.
- Superficie horizontal al inicio y final de cada tramo con una longitud de 1,20 m en la dirección de la rampa.

C. Las mesetas cumplirán las siguientes condiciones:

- En rampas con la misma dirección tendrán al menos la misma anchura que la rampa y una longitud, medida en su eje, de 1,50 m como mínimo.
- En rampas con cambio de dirección la anchura no se reducirá a lo largo de la meseta y quedará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de ninguna puerta.
- No habrá pasillos de anchura inferior a 1,20 m ni puertas a menos de 1,50 m de distancia del arranque de un tramo.

D. Si la pendiente es superior al 6% y que salven un desnivel superior a 18,5 cm, dispondrá de un pasamanos a ambos lados con las siguientes características:

- Continuo en toda la rampa, incluido mesetas.
- Los bordes libres contarán con un elemento de protección lateral o zócalo de 10 cm de altura como mínimo.
- Si la longitud del tramo supera los 3 m, se prolongará horizontalmente al menos 30 cm en los extremos y a ambos lados.
- Será a doble altura; Altura comprendida entre 90 y 110 cm el pasamanos superior y entre 65 y 75 cm el inferior.
- Será firme, fácil de asir, y estará separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interferirá en el paso continuo de la mano.

(5) Se consideran elementos asociados a viviendas accesibles los trasteros accesibles, las plazas de garaje accesibles, etc.

(6) Plaza de aparcamiento accesible según el art. 35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho.
- Dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirá que estas zonas sean compartidas.
- Estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) según el gráfico que se adjunta en las fichas.

INFORMACIÓN ADICIONAL

Ministerio de Fomento. www.fomento.gob.es - atencionciudadano@fomento.es.

Consejería de Presidencia y Fomento de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Para las ayudas o subvenciones existentes para dotar de accesibilidad a los inmuebles de viviendas.

Dirección: Plaza Santoña, 6. Murcia. 30071.

Tel.: 968 362 000.

Excmo. Ayuntamiento de Murcia. Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente y Huerta.

Dirección: Edificio Municipal de Servicios Múltiples de Abenarabi.

Tel.: 968 358 600.

Fax: 968 220 866.

Colegio Territorial de Administradores de Fincas de la Región de Murcia (COAFMU):

Dirección: c/ Proclamación, 5 - Bajo. Murcia. 30002.

Tel.: 968 211 356.

Email: info@coafmu.es

FAMDIF/COCEMFE-Murcia. Oficina Técnica de Accesibilidad (OTAF):

Dirección: C/ Mariano Montesinos, 14 - Bajo. Murcia. 30005.

Tel.: 968 292 826.

Fax: 968 292 816.

Email: famdif@famdif.org.

Email OTAF: accesibilidadfamdif@gmail.com

Textos: Guía informativa de Obras de mejora de la accesibilidad en Comunidades de Propietarios de FAMDIF (2ª Edición) y Accesibilidad Universal en edificios de viviendas. Obligaciones de las Administraciones Públicas. Guía Informativa 2017. CERMI.

Adaptación: Oficina Técnica de Accesibilidad de FAMDIF/COCEMFE – Murcia.⁵

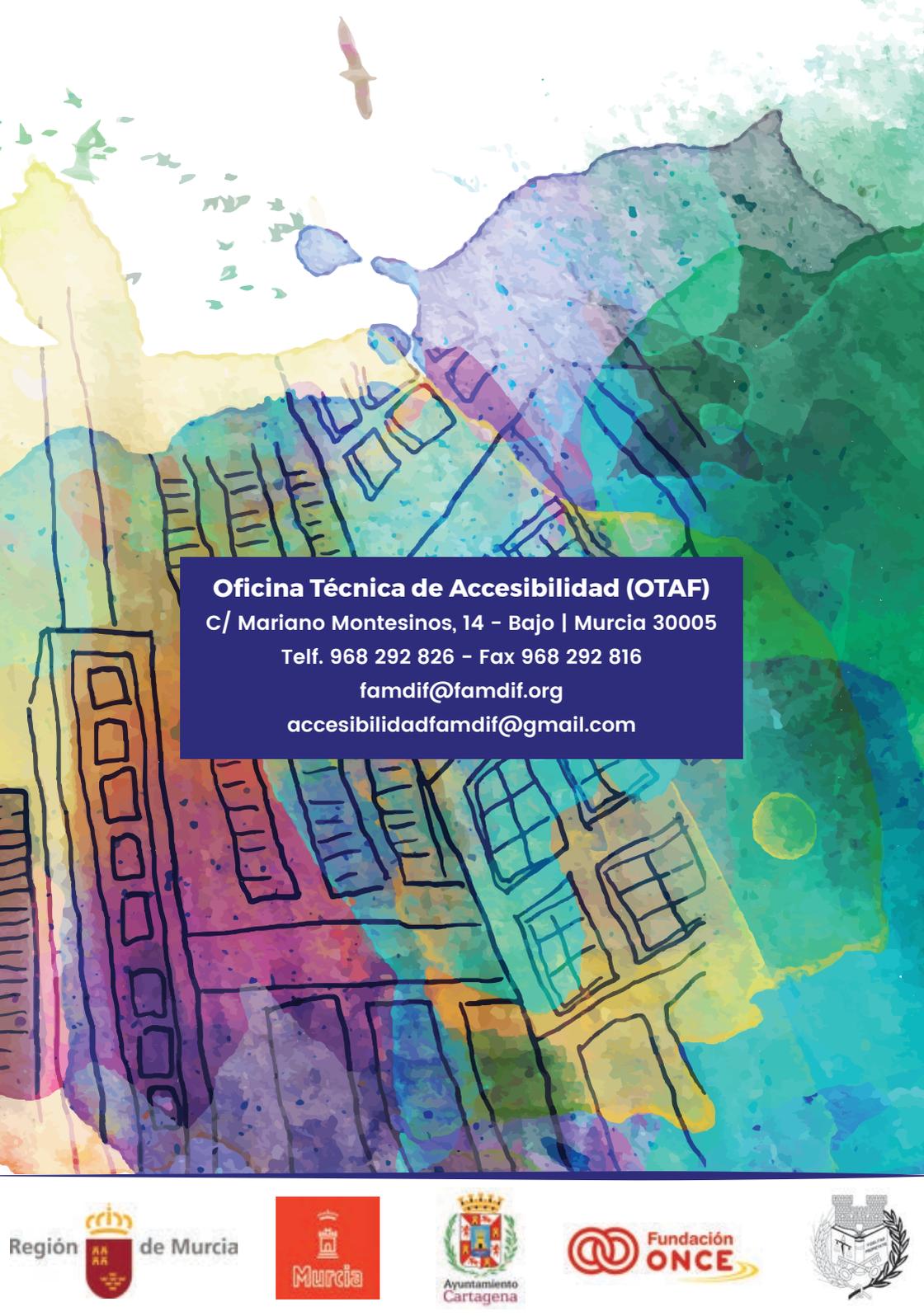
Primera edición: Murcia, 2013.

Segunda edición: Murcia, 2014.

Tercera edición: Murcia, 2018.

⁵

- Diego Mayordomo Martínez. Arquitecto de la Oficina Técnica de Accesibilidad de FAMDIF (OTAF).
- Manuel García Hernández. Arquitecto técnico de la Oficina Técnica de Accesibilidad de FAMDIF (OTAF).
- Jessica Abellán López. Gabinete de Comunicación de FAMDIF.



Oficina Técnica de Accesibilidad (OTAF)

C/ Mariano Montesinos, 14 - Bajo | Murcia 30005

Tel. 968 292 826 - Fax 968 292 816

famdif@famdif.org

accesibilidadfamdif@gmail.com