

GUÍA
PRÁCTICA
10 Preguntas
y respuestas

¿Por qué mejorar la **accesibilidad** de las viviendas?

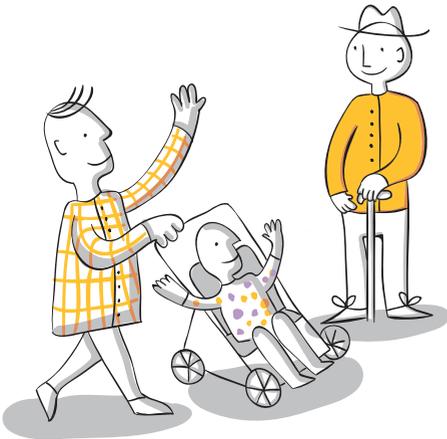


La Accesibilidad Universal

La **accesibilidad universal** es la característica de los entornos, productos y servicios, que nos permite a las personas movernos y utilizar todos los recursos de forma autónoma, segura y cómoda, sin importar nuestra edad o capacidad.

La accesibilidad universal es un factor necesario para lograr la **plena inclusión de las personas con discapacidad**, porque garantiza el ejercicio de derechos fundamentales, como son el acceso a la formación, al trabajo, a la cultura y al disfrute del ocio y el tiempo libre.

También es necesaria para otra gran parte de la población que, por diversas circunstancias, ven reducidas sus capacidades debido a las características de nuestro entorno, y encuentran dificultades para realizar las tareas cotidianas.



A lo largo de nuestra vida, pasamos por situaciones donde nos encontramos con dificultades de movilidad: en la niñez, vejez o embarazo; cuando tenemos lesiones temporales que nos impiden desplazarnos, manipular, ver u oír como lo hacemos habitualmente; al desplazarnos con carrito de bebé, con la compra; entre otras circunstancias.

La **vivienda** forma parte del entorno. La accesibilidad de la vivienda, un bien básico que cubre una necesidad primaria, se convierte en un elemento esencial para que muchas personas puedan entrar y salir de su hogar y realizar las tareas cotidianas, en condiciones de seguridad y comodidad.

La accesibilidad, bien planteada, tiene un impacto positivo en el entorno y en las edificaciones.

- + Permite que las personas con dificultades de movilidad puedan hacer uso pleno de su vivienda.
- + Garantiza derechos fundamentales.
- + Asegura la autonomía personal.
- + No discrimina, respeta la diversidad.
- + Mejora la seguridad y comodidad de las instalaciones.
- + Eleva la calidad de uso a todas las personas.
- + Revaloriza el edificio y mejora las oportunidades para su venta.

1/ ¿Es obligatorio realizar obras para mejorar la accesibilidad en un edificio?

La Ley sobre Propiedad Horizontal establece que **serán obligatorias** las actuaciones necesarias para satisfacer los requisitos básicos de accesibilidad universal.

- + **Y en todo caso, las solicitadas por los propietarios en cuya vivienda habiten o local trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años,** para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal.



- + Los gastos serán cubiertos por todos los propietarios siempre que el importe, descontadas las ayudas y subvenciones, no superen doce (12) mensualidades ordinarias de gastos comunes, por lo que no requerirá acuerdo previo. En todo caso, el acuerdo se limitará a la distribución de la derrama y a la determinación de la forma de abono.
- + Cuando las obras para la mejora de la accesibilidad excedan del importe de doce (12) mensualidades de gastos comunes

y el acuerdo para su realización se haya adoptado por la mayoría de los propietarios, la comunidad quedará obligada al pago total de los gastos de la obra o instalación.

- + 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. Se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, que tras ser informados del acuerdo no comuniquen su discrepancia en el plazo de treinta días naturales. Los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios.
- + Si no hay acuerdo de la mayoría, el sobrecoste podrá ser asumido por quienes las hayan solicitado y seguirán siendo obligatorias.
- + Es importante saber que, aunque la mejora de la accesibilidad suponga un coste superior a las doce (12) mensualidades ordinarias, hay que valorar el beneficio que va a aportar a los residentes y visitantes del edificio, que en cualquier momento pueden ver reducida su movilidad. Además, estas mejoras aumentan el valor del inmueble y las posibilidades de venta o alquiler.

2/ ¿Qué son *ajustes razonables*?

Son las modificaciones y adaptaciones necesarias para facilitar la accesibilidad y la igualdad de condiciones a las personas con discapacidad de manera eficaz y práctica, en igualdad al resto, y sin que supongan una «carga desproporcionada».



3/ ¿Qué es una *carga desproporcionada*?

Es cuando el coste anual de las obras de accesibilidad, en edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, excede de 12 mensualidades de gastos comunes, una vez descontadas las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho.

4/ ¿Cómo saber si el ajuste es *razonable* en mi edificio?

Para entenderlo mejor, exponemos un supuesto práctico muy común:

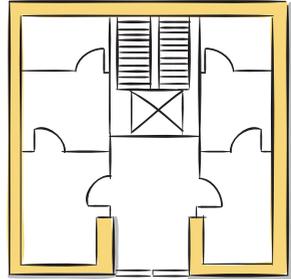
«Hay que pasar por un tramo de escaleras para usar el ascensor ubicado en el portal de un edificio de viviendas. Se estudia el caso y se determina que hay espacio disponible para sustituir ese tramo de escaleras por una rampa accesible, según la normativa».

PROBLEMA DE ACCESIBILIDAD:	Para acceder al ascensor del edificio, existe un tramo de escaleras de 5 peldaños	
SOLUCIÓN:	Eliminar la escalera y ejecutar una rampa accesible	
PRESUPUESTO:	3 900 €	
	Edificio 8 viviendas	Edificio 20 viviendas
Cuota de comunidad mensual	25€	25€
Presupuesto de comunidad anual	25€ x 8 viv. x 12 meses = 2 400€	25€ x 20 viv. x 12 meses = 6 000€
Ayuda o subvención 35 % sobre el coste de la intervención = 1 365 €	3 900€ - 1 365€ = 2 535€	3 900€ - 1 365€ = 2 535€
¿Es una carga desproporcionada?	SÍ. Porque el coste sobrepasa las 12 mensualidades ordinarias , descontando las subvenciones y ayudas públicas.	NO. El coste de las obras lo asumirán todos los propietarios del inmueble, descontando las subvenciones y ayudas públicas.
Si es solicitado por una persona con discapacidad o mayor de 70 años	Seguirán siendo obligatorias y si se acuerda su aprobación por parte de la mayoría de los propietarios, se reparte el coste entre todos. Si no hay acuerdo de la mayoría de los propietarios, la persona solicitante puede pagar el sobrecoste de la obra o instalación que exceda de las 12 mensualidades ordinarias. En este caso 135€, teniendo en cuenta que: 3 900€ (coste obra) -2 400€ (cuotas comunidad) -1 365€ (ayudas públicas) 135€	El coste de las obras lo asumirán todos los propietarios del inmueble, descontando las subvenciones y ayudas públicas.



5/ ¿Qué zonas hay que mejorar?

- + Las intervenciones deben realizarse en todas las zonas comunes de la edificación o complejo.
- + Hay que facilitar el acceso desde la vía pública hasta las plantas donde se ubiquen las diferentes viviendas.
- + Es necesario resolver las dificultades existentes en:
 - + - el acceso, las puertas, los pasillos, la comunicación vertical a través de la instalación de rampas, plataformas elevadoras o ascensores, el acceso hasta el garaje, los jardines, la piscina, las azoteas si son transitables, los trasteros, así como la comunicación de la vivienda con el exterior a través de la instalación de videoporteros.
- + Es importante tener en cuenta:
 - + - la altura de los videoporteros o porteros automáticos, el diseño y altura de los pulsadores de la luz, el timbre, las botoneras de los ascensores, la altura de los buzones, etc.



6/ ¿Hay ayudas para realizar obras de accesibilidad?

+ Para las zonas comunes:

A través del **Instituto Canario de la Vivienda** se convocan ayudas para la mejora de la accesibilidad de los edificios.

Son subvencionables diversas actuaciones como:

- Instalación de ascensores o su adaptación a la normativa actual.
- Sustitución de escaleras por rampas.

- Instalación de elementos de aviso para orientarse en el interior del edificio, así como de comunicación entre las viviendas y el exterior, como por ejemplo videoporteros.
- Instalación de plataformas elevadoras o salvaescaleras.

Las ayudas alcanzan un máximo del 35 % de la inversión (incluidos los honorarios de técnicos que tengan que intervenir), y pueden llegar al 50 % en determinados casos en los que la instalación del ascensor requiera la ejecución de obras de mayor complejidad.



A través de los **Servicios Sociales de la mayoría de los ayuntamientos**, existen ayudas individuales que se conceden a las personas con discapacidad que residan en la vivienda, que pueden destinarse a la mejora de la accesibilidad de las zonas comunes, apoyando a la persona con discapacidad en el pago de su aportación al coste de la intervención.

+ Para el interior de las viviendas:

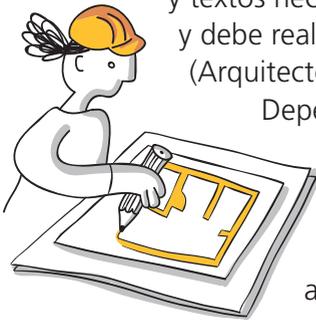
A través de los **Servicios Sociales de la mayoría de los ayuntamientos**, mediante la solicitud de las ayudas individuales para la mejora de la accesibilidad del baño, cambio de puertas, cocina, y también para la instalación o adquisición de elementos de apoyo a las tareas cotidianas.

Estas convocatorias se publican en:

- El Boletín Oficial de Canarias (BOC)
<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/>
- El sitio Web del Instituto Canario de la Vivienda
<http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda>
- La Sede Electrónica del Gobierno de Canarias
<https://sede.gobcan.es/vivienda/>
- Las webs de los ayuntamientos

7/ ¿Es necesario un proyecto técnico?

El proyecto técnico es el conjunto de planos, esquemas y textos necesarios para definir las condiciones de la obra y debe realizarse por técnicos cualificados en la materia (Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero).



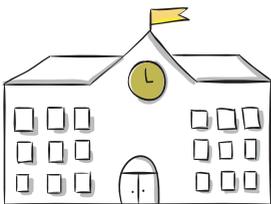
Dependerá de la obra a realizar y de cada ayuntamiento o Administración.

Por eso, será necesario:

- + Consultar con el personal técnico de los ayuntamientos o de la Administración Pública correspondiente.
- + Consultar con profesionales de la rama de la arquitectura o la ingeniería con competencias para la realización de reformas o proyectos de rehabilitación. El objetivo de esta consulta es cumplir con todos los requerimientos de accesibilidad y el resto de la normativa. *Solicite este **proyecto técnico** en cualquier Colegio Profesional del sector de la construcción.*

8/ ¿Es necesario solicitar licencia?

Deberá consultar en el ayuntamiento o Administración Pública correspondiente para saber si es obligatorio solicitar licencia para obras de mejora, o de instalación de dispositivos mecánicos, que se realicen en las zonas comunes del edificio o en el interior de las viviendas.



9/ ¿Dónde solicitar la licencia?

Deberá solicitar la licencia en el ayuntamiento o Administración Pública donde se ubique el edificio o la vivienda en la que se pretenden realizar las obras o actuaciones de mejora.

10/ ¿Quién nos puede orientar sobre la mejor solución de accesibilidad?

Es importante realizar consultas previas y solicitar asesoramiento técnico especializado para cumplir con todos los requerimientos técnicos, normativos y funcionales. Así, la actuación de mejora será segura y cómoda para todas las personas.

Realizar reformas que no se adapten a la normativa, además de incumplir la legislación vigente, con sus consecuencias legales, pueden ocasionar situaciones de peligro e inseguridad para los usuarios. Además, la Comunidad de Propietarios será responsable de estos posibles accidentes.

El **Área de Accesibilidad de Sinpromi** dispone de un equipo técnico especializado que asesora y orienta sobre la mejor solución de accesibilidad, que cumpla con la normativa vigente y que se adapte a las características del edificio.

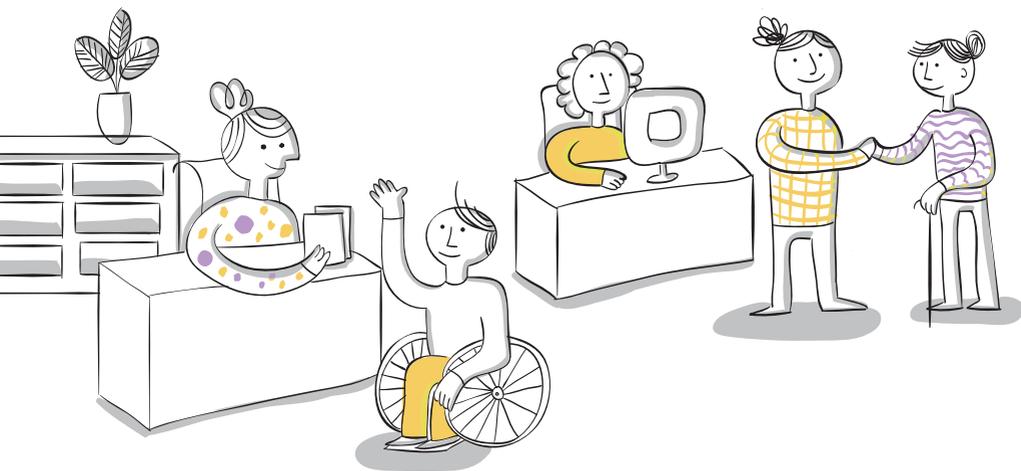
Este asesoramiento es gratuito y se puede solicitar en:

SINPROMI S.L.

C/ Góngora s/n, 38005 Santa Cruz de Tenerife

Teléfono 922 24 91 99

Correo electrónico: accesible.sinpromi@tenerife.es



Soluciones para la mejora de la Accesibilidad



Rampa

SI



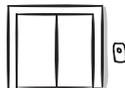
Silla salvaescaleras

NO



Plataforma salvaescaleras

SI



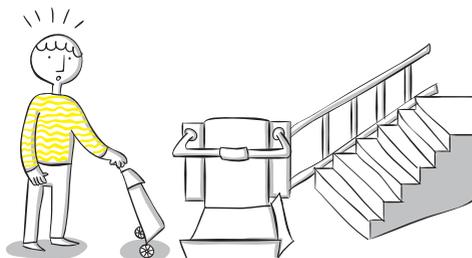
Ascensor

SI



Cota Cero

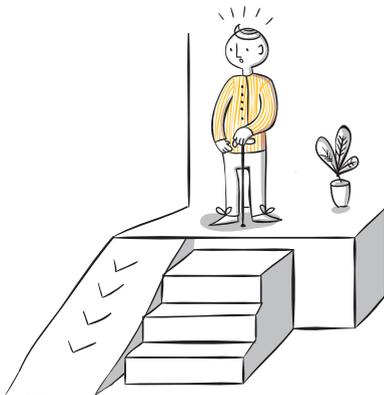
SI



Salvaescaleras (solo para usuarios de silla de ruedas)
 = solución parcial
 = discriminación
 = desigualdad



Elevador vertical (para todas las personas)
 = solución universal
 = no discriminación
 = normalización



Rampa sin pasamanos
 + pavimento deslizante
 + excesiva pendiente
 = inseguridad y riesgo de caídas



Rampa accesible con pasamanos
 + zócalo
 + pavimento antideslizante
 + pendiente suave
 = solución universal

Referencias Normativas

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
Texto consolidado 6 de Octubre de 2015.

Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

- **Decreto 227/1997,** de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

- **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.
- **Real Decreto 173/2010,** de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. «**Seguridad de utilización y accesibilidad**»

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.

PARA AMPLIAR INFORMACIÓN:

SINPROMI S.L.

C/ Góngora, s/n
38005 Santa Cruz de Tenerife
Teléfono: 922 24 91 99
accesible.sinpromi@tenerife.es
www.sinpromi.es

INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA

C/ Carlos J.R. Hamilton, 16
38001 Santa Cruz de Tenerife
Teléfono: 922 92 26 90
www.gobiernodecanarias.org/vivienda

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

C/ Bethencourt Alfonso, 33
38002 Santa Cruz de Tenerife
Teléfono: 922 28 95 55
www.caftenerife.org

EDITAN:



Gobierno de Canarias
Instituto Canario de la Vivienda

COLABORAN:



Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO



**Colegio de
Administradores de Fincas
Santa Cruz de Tenerife**

