

Guía informativa
2014

OBRAS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



FAMDIF/COCEMFE-MURCIA



PRÓLOGO

La Accesibilidad y el Diseño para Todos/as, es la condición necesaria que deben reunir los espacios, edificios, objetos y servicios para poder ser utilizados por cualquier persona, de manera autónoma, fácil y segura, con independencia de sus capacidades físicas o cognitivas.

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 30 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 para todos/as, 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 su 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 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 sea un instrumento para dotar de una mayor calidad de vida a todas las personas y una Región de Murcia accesible para Todos.

FAMDIF/COCEMFE - Murcia

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| OBJETO Y CONTENIDO DEL DERECHO | 4 |
| PERSONAS BENEFICIARIAS DEL DERECHO | 4 |
| EDIFICIOS Y COMUNIDADES AFECTADOS | 5 |
| OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD SIN NECESIDAD DE ACUERDO | 5 |
| OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE NECESITAN EL ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS | 6 |
| ACTUACIONES ANTE LOS INCUMPLIMIENTOS | 6 |
| OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE PUEDEN REALIZAR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD ASUMIENDO EL COSTE | 6 |
| SUPUESTOS QUE PUEDEN INDUCIR A DISCREPANCIAS EN CUANTO A LAS ACTUACIONES Y OBRAS DE ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS | 7 |
| NORMATIVA VIGENTE | 11 |
| FORMULARIOS DE ESCRITOS | 11 |
| A. ESCRITO SOLICITANDO LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD | 11 |
| B. ESCRITO SOLICITANDO LA CONVOCATORIA DE UNA REUNIÓN DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS | 12 |
| C. ESCRITO SOLICITANDO LA INTRODUCCIÓN DE UN PUNTO EN EL ORDEN DEL DÍA DE LA REUNIÓN DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS | 13 |
| D. ESCRITO SOLICITANDO INFORMACIÓN PREVIA PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD | 14 |
| E. ESCRITO COMUNICANDO LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD A COSTA DE LA PROPIA PERSONA CON DISCAPACIDAD | 15 |
| FICHAS DE DIAGNÓSTICO DEL ESTADO DE LA ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL VIVIENDA | 16 |
| INFORMACIÓN ADICIONAL..... | 20 |

PRESENTACIÓN

Dotar de accesibilidad universal a los edificios de viviendas de comunidades de propietarios constituye 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 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.

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, y esta es una novedad importante introducida en modificación efectuada en el año 2013, cualquier persona propietaria del inmueble o siempre que las obras viniesen impuestas por las Administraciones Públicas.

EDIFICIOS Y COMUNIDADES AFECTADOS

Los derechos regulados en ambas 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.

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 coste, 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 Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, será posible ocupar superficies de espacios libres o de dominio público para obras de accesibilidad, en el caso de que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, 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 solución para garantizar la Accesibilidad Universal.

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.

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

1ª ¿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 por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, hay que recordar que si existe petición del comunero¹ 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.

2ª 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, los quórum² de ascensores han cambiado porque

¹ Según el diccionario de la Real Academia Española (RAE) se refiere a la persona que participa en una comunidad de bienes o derechos.

² Según el diccionario de la Real Academia Española (RAE) se refiere al número de individuos necesario para que un cuerpo deliberante tome ciertos acuerdos.

ahora se aplica el artículo 10.1.b) para supuestos de discapacidad en donde son obligatorias...

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 70 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 o 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. 6. Capacitación para el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) de la Ley 8/2013:

"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 decimoctava.

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".

3ª ¿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?

Para el caso de que exista alguna discrepancia sobre las obras a realizar debemos remitirnos al apartado 4º de la actual redacción del art. 17.10 Ley de Propiedad Horizontal para permitir que resuelva la Junta de propietarios esta cuestión

³ Según el apartado c del artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad se refiere a: "las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda".

tras su inclusión como punto del orden del día, pudiéndose aportar el dictamen de un perito especialista o arbitraje.

4ª 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 8/2013). ¿Puede el juez sustituir la voluntad de la junta?

En la Ley 5/2006 se contempla claramente esta opción, pero en la Ley de Propiedad Horizontal también 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.

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

Ahora tras la Ley 8/2013 que deroga el 10.2 que antes sí que lo admitía ya no puede alegarse "pobreza" para oponerse a la realización de obras de accesibilidad. Antes sí que se añadía en la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad un nuevo párrafo":

“Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el treinta y tres por ciento de sus ingresos anuales”.

Con ello, se rebajaban las exigencias para acordar *“las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior”.*

6ª ¿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. Si exceden de esta cantidad pero no se refieren a la modificación del título constitutivo o estatutos se adoptarán por mayoría simple y obligan a todos.

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.

7ª ¿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.

8. En la reforma del art. 11 en materia de protección de discapacitados, ¿Estarían obligados los disidentes al pago de las obras si su cuota de instalación excede del importe de doce mensualidades? (Ley 26/2011)

Se ha puesto el mismo límite que el referido a las obras de mejora del art. 11 de la Ley de Propiedad Horizontal. Sin embargo, hay que señalar que para el supuesto de que se sometiera a votación por la Junta de propietarios la realización de unas obras de acondicionamiento para eliminar barreras arquitectónicas y su cuota de instalación excede del importe de doce mensualidades (Ley 26/2011 de reforma de arts. 10.2 y 11.3 de la Ley de Propiedad Horizontal se aplicaría lo dispuesto en el último párrafo del nº 1 del art. 17, que se mantiene, por el cual Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios”. De la misma manera lo establece el nuevo apartado 3º del art. 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, que señala que:

“Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes”.

Es decir, la diferencia radica en que la obligatoriedad contenida en el art. 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal de esta reforma se refiere a aquellos supuestos relacionados con obras de accesibilidad para mayores de 70 años o personas con discapacidad, pero cuyas obras, en su cuota 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. 17.1º, párrafo 3º de la Ley de Propiedad Horizontal visto, a fin de que todos los propietarios estuvieran obligados al pago de alcanzarse el acuerdo.

NORMATIVA VIGENTE

Las dos 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.

FORMULARIOS DE ESCRITOS

A. ESCRITO SOLICITANDO LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD.

Datos personales de la persona propietaria y de su domicilio

Don/Dña

Presidente/a o Administrador/a del inmueble..... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

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... (señalar el lugar); 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.

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

Localidad y fecha

Fdo.:.....

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

Datos personales de la persona propietaria y de su domicilio

Don/Dña.

Presidente/a o Administrador/a del inmueble... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

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 (señalar el lugar), adjunto le acompaño presupuesto y viabilidad de las obras o instalaciones por realizar.

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.:

C. 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

Don/Dña.

Presidente/a o Administrador/a del inmueble..... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

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.

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

Localidad y fecha

Fdo.:

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

Datos personales de la persona propietaria y de su domicilio

Don/Dña.

Presidente/a o Administrador/a del inmueble... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

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.....(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.

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

Localidad y fecha

Fdo.:

E. 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

Don/Dña.

Presidente/a o Administrador/a del inmueble..... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

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.:.....

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

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:

No

Sí; en su caso, indique:

Dispone de Ascensor accesible⁽³⁾ entre ellas.

Dispone de Rampa accesible⁽⁴⁾ entre ellas.

Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9.

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:

No Sí

1.4. El edificio tiene más de 12 viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible :

No

Sí; en su caso, indique:

Dispone de Ascensor accesible entre ellas.

Dispone de Rampa accesible entre ellas.

Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9.

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:

No 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

2. DOTACION DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES

Si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, siendo estas viviendas legalmente exigibles, indicar:

2.1. El aparcamiento dispone de una PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE⁽⁶⁾ por cada vivienda accesible a USUARIO DE SILLA DE RUEDAS legalmente exigible:

No Si

PISCINAS

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

2.2. Las piscina dispone de alguna entrada al vaso mediante grúa o cualquier otro dispositivo adaptado, excepto en la piscina infantil:

No Si

MECANISMOS ACCESIBLES

2.5. Los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma son MECANISMOS ACCESIBLES (según CTE-DB-SUA) en cualquier zona, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula:

No Si

3. DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y LA SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES (Según CTE-DB-SUA 9)

DOTACIÓN DE INFORMACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN

En caso de existir los siguientes elementos, indicar:

3.1. Los elementos accesibles, están señalizados mediante el "SIA"

- Los ASCENSORES ACCESIBLES.

No Si

- Las PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES, excepto las vinculadas a un residente.

No Si

En caso de existir varias entradas al edificio, indicar:

3.2. Las ENTRADAS QUE SON ACCESIBLES están señalizadas mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional:

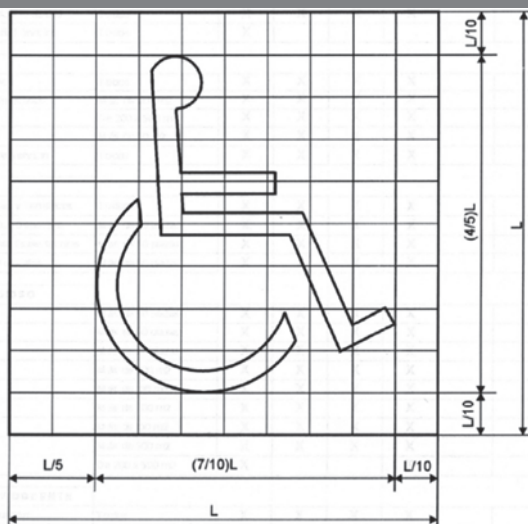
No Si

En caso de existir varios recorridos alternativos, indicar:

3.3. Los ITINERARIOS QUE SON ACCESIBLES están señalizados mediante el "SIA" complementado en su caso con flecha direccional:

No Si

GRAFICO DEL "SIA"



Color _____

Fondo: azul Pantone Reflex Blue

Símbolo: blanco

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

| | |
|---------------------|--|
| - 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 pasillos de más de 10 m y frente a <i>ascensores accesibles</i> o al espacio dejado en previsión para ellos |
| - Pasillos y pasos | - Anchura libre de paso $\geq 1,20$ m. En zonas comunes de edificios de <i>uso Residencial Vivienda</i> 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 rincón $\geq 0,30$ m - Fuerza de apertura de las puertas de salida ≤ 25 N (≤ 65 N cuando sean resistentes al fuego) |
| - Pavimento | - 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 transversal 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 <i>uso Residencial Vivienda</i> | |
| | sin viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas | con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas |
| | En otros edificios, con <i>superficie útil</i> 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 las características que se 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 Obras Públicas y Ordenación del Territorio 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.
 - Telf.: 968 362 000.

- **Excmo. Ayuntamiento de Murcia.** Concejalía de Urbanismo y Vivienda.
 - Dirección: Edificio Municipal de Servicios Múltiples de Abenarabi.
 - Telf.: 968 358 600.
 - Fax: 968 220 866.

- **Colegio Oficial de Administradores de Fincas de la Región de Murcia (COAFMU):**
 - Dirección: c/ Proclamación, 5 - Bajo. Murcia. 30002.
 - Telf.: 968 211 356.
 - Email: info@coafmu.es

- **FAMDIF/COCEMFE-Murcia. Oficina Técnica de Accesibilidad (OTAF):**
 - Dirección: c/ Mariano Montesinos, 14 - Bajo. Murcia. 30005.
 - Telf.: 968 292 826.
 - Fax: 968 292 816.
 - Email: famdif@famdif.org.
 - Email OTAF: accesibilidadfamdif@gmail.com

Textos: CERMI Estatal.

Adaptación: Oficina Técnica de Accesibilidad de FAMDIF/COCEMFE – Murcia.⁴



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA



**Colegio Oficial de Administradores de Fincas
de la Región de Murcia (COAFMU).**



Oficina Técnica de Accesibilidad (OTAF):

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

Tel.: 968 292 826 - Fax: 968 292 816

Email: famdif@famdif.org

Email OTAF: accesibilidadfamdif@gmail.com