

Accesibilidad en zonas comunes. Información para Comunidades de Propietarios.



INTRODUCCIÓN:

La **accesibilidad integral** ayuda a que todo el entorno de las personas con movilidad reducida, sea accesible y practicable para todos/as los/as usuarios/as, con el fin de que **cualquier persona pueda hacer uso y disfrute de todos los elementos comunes de la finca**. En el caso de que en el entorno exista un único elemento inaccesible, impedirá que cualquier persona pueda desplazarse con total independencia por la finca.

Al crear entornos accesibles, facilitamos que cualquier vecino/a que utilice carros de la compra, carritos de bebé o maletas, usuarios/as de sillas de ruedas o muletas, pueda desplazarse con total tranquilidad por el entorno, sea o no inquilino de la finca. En el caso de las comunidades de vecinos, son muchos los elementos que deben formar parte de esta “cadena de accesibilidad”, si uno de ellos no lo es, impedirá el uso de los demás elementos.

Estos son:

- La entrada
- El ascensor (en el caso de que haya)
- Los sistemas alternativos como salvaescaleras, elevadores...
- Elementos comunes



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA REFERENTE A LA ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE VECINOS:

MODIFICACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA LIONDAU

En la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de **Igualdad de Oportunidades, No Discriminación Y Accesibilidad Universal** (conocida como LIONDAU), en la disposición adicional tercera, se establece una **modificación de la Ley de Propiedad Horizontal**, quedando redactada de esta forma:

«Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, **vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.**

Puedes ver la ley completa en el BOE número 289 del miércoles 3 de Diciembre de 2003.

SUPUESTOS PRÁCTICOS

1. ACCESO AL EDIFICIO

En el caso de que en la entrada existan solo escaleras de acceso, será necesario la colocación de una **rampa** como medio alternativo de acceso. Su pendiente dependerá de la longitud de la misma:

- Si es mayor de 6 m y menor de 9 m, la pendiente máxima será del 6%.
- Si es mayor de 3 m y menor o igual a 6 m, la pendiente máxima será del 8%.
- Si la longitud de la proyección horizontal es menor o igual a 3 m, la pendiente máxima será del 10%.



Si en el principio o final existe una puerta, debe existir un espacio de mínimo 1'20 m de fondo, más el espacio de apertura de la puerta, para que pueda abrirse y cerrarse con comodidad.

Al menos deben contar con 120 cm de ancho. Si la rampa es muy larga, en cada tramo de 9 metros, deberá existir un descanso de al menos 120 cm de fondo para permitir el giro a 90° o de 150 cm para un giro de 180°. A ambos lados debe existir un zócalo de protección lateral en toda la longitud de la rampa que impida que las ruedas pequeñas se salgan. Es necesario

incluir dos pasamanos, uno a la altura de 75 cm para las sillas y otro a 90 cm para el resto de personas. El material debe ser antideslizante.

Cuando las condiciones del terreno impiden la colocación de una rampa fija, se puede colocar una rampa móvil. Esta debe ser ligera pero resistente y cumplir los requisitos de una rampa fija.

En el caso de las **puertas** debe tener una anchura mínima de 1 metro por unos 2,20 metros de altura, así como deben tener espacios de aproximación por ambos lados sin inclinaciones. Deben ser de fácil apertura, sin necesidad de utilizar mucha fuerza, y en el caso de que tenga un resorte de cierre debe ser de lenta operatividad (debe cerrarse despacio para permitir que cualquier persona pueda acceder normalmente).

Las **manillas o tiradores** deben poder ser manipulados con una mano o con otras partes del cuerpo, como el codo (por ejemplo, los pomos giratorios son difíciles de usar), a una altura de entre 80 y 110 centímetros.

Las **puertas de apertura automática** son la mejor solución para las personas con discapacidad, además que facilitan el acceso al resto de vecinos/as. Son muy útiles porque no requieren de ninguna acción por parte del usuario. Existen diversos tipos: a través de conmutadores electrónicos, radar, infrarrojos, detectores de funcionamiento estático u otras.

El barrido de la puerta debe tener en cuenta a las personas en silla, y deberá tener un sistema de seguridad que evite el riesgo de aprisionamiento.



Es igual de importante que el lugar donde esté instalado el **portero automático** sea de fácil acceso para una persona usuaria de silla de ruedas. Lo recomendable sería una altura desde 70 y 120 centímetros.

2. ASCENSOR

Frente al ascensor es muy recomendable dejar un espacio sin inclinaciones y libre de obstáculos que permita hacer un giro de 360° con la silla de ruedas (150 cm de diámetro aproximadamente), para que la persona pueda moverse fácilmente.

El tiempo de mantenimiento de la apertura de la puerta deberá ser aproximadamente de 20 segundos, para permitir la entrada de cualquier usuario, independientemente de su movilidad.



Además debe contar con un sensor de detección de personas para evitar atrapamientos.

En las paradas, la planta de la cabina y del exterior deben quedar a la misma altura y con una **separación máxima de 2 cm**.

Las botoneras deben situarse entre 90 y 120 cm. La interior debe llevar sistemas de alarmas conectado a un servicio de emergencia.

La cabina debe contar con unas dimensiones mínimas de 125 por 100 cm y la puerta de acceso debe tener un ancho libre mínimo de 90 cm.

Es recomendable colocar un pasamanos a una altura aproximada de 1 metro a lo largo de todo el perímetro para el apoyo de personas con dificultad en la deambulación.

En el caso de las personas usuarias de sillas de ruedas, es muy útil colocar un espejo para poder observar los obstáculos al salir.

3. SISTEMAS ELECTRICOS Y/O MECÁNICOS DE APOYO

Cuando no es posible colocar una rampa o por la altura no sea necesario la colocación de un ascensor, se deberán habilitar aparatos elevadores especiales. Deberán ser suaves en su desplazamiento y lo más silenciosos posible. La selección de uno u otro aparato depende de la altura a salvar y del espacio disponible para su instalación.

Plataformas elevadoras:

Podemos encontrarnos con plataformas verticales, para salvar alturas considerables, o con plataformas salvaescaleras, para solventar el problema de uno o dos tramos de escaleras.

En el caso de las plataformas verticales la base deberá ser de al menos 80 por 120 cm. Debe contar con una rampa de acceso y con barras de protección y sujeción. Los mandos deben estar situados a unos 80 cm de altura de altura y al alcance de la persona desde la silla de ruedas para que no suponga ningún problema para la personas que la van a usar. También debe tener un botón de parada de emergencia. Estos deben ser fácilmente accionables.



Plataformas salvaescaleras:

En el caso de plataformas salvaescaleras la base deberá ser de al menos 70 por 110 cm, y debe tener una barandilla de seguridad. La plataforma no puede salvar pendientes superiores a 40°. Debe disponer de mandos tanto dentro como fuera de la plataforma y deben ser fácilmente accionables. Deben contar con un botón de parada de emergencia.

Sillas salvaescaleras:

La silla debe contar con un asiento giratorio, con respaldo, reposabrazos y reposapiés abatibles y regulables. No puede superar pendientes mayores de 40° y los mandos deben estar colocados en el antebrazo.

El **espacio mínimo donde se pueden colocar viene dado por el fabricante**. Además, debemos asegurarnos de contar con todas las **condiciones de seguridad**, para que no se produzcan accidentes.

4. OTRAS ZONAS COMUNES

Jardines: Debe ser de fácil acceso para todos, con camino asfaltado sin resaltes. No deben existir escalones ni rampas con pendientes elevadas (ver condiciones de las rampas en el apartado de acceso al edificio)

Piscina: Al menos, deberá contar con una grúa hidráulica para permitir el acceso a personas usuarias de silla de ruedas. Es recomendable si las dimensiones lo permiten, colocar escaleras de acceso con material antideslizante y una barandilla de ayuda.

Cuarto trastero: Debe garantizarse el acceso en igual de condiciones a la zona de cuarto trastero, con los elementos antes vistos.



¿CÓMO PUEDO REALIZAR ESTÁS ADAPTACIONES?

Existen ayudas y/o subvenciones cuyo fin es facilitar la accesibilidad en los portales y zonas comunes. Estas ayudas no son todos iguales cada año, los plazos y la forma de solicitarlas pueden variar.

Si estás interesado en acceder a alguna ayuda:

- Ponte en contacto con tu Trabajador Social de zona o Ayuntamiento.
- Acude a tu Oficina de Rehabilitación de Edificios (ORE). Para ver que oficina te corresponde, puedes llamar al 012 o visitar la página www.madrid.org
- Las convocatorias anuales de ayudas individuales que ofrece la Comunidad de Madrid.

Recuerda que en todos los casos, tu asociación o el trabajador social de tu zona pueden ayudarte a tramitar estas ayudas y a realizar las adaptaciones necesarias.

Más información:

ASPAYM MADRID

Oficina de Accesibilidad

Camino de Valderribas 115

28038 Madrid

91 477 22 35 (ext 18)

www.aspaymmadrid.org

oficinaaccesibilidad@aspaymmadrid.org

Entidad declarada de Utilidad Pública

FEDERACIÓN NACIONAL ASPAYM

Finca La Peraleda s/n

45071 Toledo

Tel: 925 25 53 79

Fax: 925 21 64 58

www.aspaym.net

Entidad declarada de Utilidad Pública

Federación Nacional ASPAYM

