

# GUÍA PARA LA GESTIÓN DE ACTUACIONES Y OBRAS DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

2ª edición



**APAREJADORES**  
GRANADA

Comisión de Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada

**COORDINADORA**

María Paz García García

**ARQUITECTOS TÉCNICOS**

Manuel Javier Martínez Carrillo

Antonio Espínola Jiménez

Elisa Entrena Núñez

Juan Carlos del Pino Leruite

Ángel J. de la Higuera Barrales

Fabiola Moreno Medinilla

Francisco Jesús Carmona López

José Luis Sevilla Delgado

Juan Carlos Martínez Ortega

© Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada

2ª edición actualizada: febrero 2018

Depósito Legal: GR 1060-2017

ISBN: 978-84-697-5169-5

## ÍNDICE

I.	Introducción	6
II.	Objetivos de la guía	8
III.	Tipos de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en Comunidades de Propietarios	10
IV.	Obras de mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles en edificios existentes de viviendas en régimen de propiedad horizontal	12
V.	Obras de instalación o sustitución de ascensor en edificios existentes de viviendas en régimen de propiedad horizontal	14
VI.	Tramitación administrativa de las obras	18
VII.	Obligaciones y responsabilidades de la Comunidad de Propietarios ante el incumplimiento de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad	24
VIII.	Normativa de aplicación	26

## PRÓLOGO

Las personas con discapacidad conforman un grupo vulnerable y numeroso al que, el modo en que se desenvuelve, la sociedad le ha mantenido en condiciones de exclusión. Si además sumamos a este colectivo las personas mayores, nos encontramos con un amplio porcentaje de ciudadanos que ven limitados sus derechos básicos y libertades, condicionando u obstaculizando su desarrollo personal, así como el disfrute de los recursos y servicios puestos a disposición de toda la población y la posibilidad de contribuir con sus capacidades al progreso de la sociedad.

Aproximadamente el 45% de la población de España reside en viviendas en edificios de 3 o más plantas sin ascensor, y casi el 50% de las personas mayores de 65 años se encuentra en esta situación. La falta de accesibilidad representa una de las causas más frecuentes de discriminación de que son objeto las personas con discapacidad y las personas mayores.

Como técnicos que somos, tenemos la responsabilidad social y la obligación moral de mejorar las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes ya que, además de ser una necesidad para un colectivo, es un beneficio para toda la sociedad.

Debemos luchar desde todos los campos por construir una sociedad que consiga la plena, real y efectiva inclusión de todas las personas con discapacidad. Bajo este principio, desde la Comisión de Accesibilidad del COAAT de Granada, hoy presentamos esta segunda edición actualizada de la Guía para la gestión de actuaciones y obras de mejora de accesibilidad en Comunidades de Propietarios, una vez superada la barrera del día 4 de diciembre de 2017, con el espíritu no solo de dejar atrás los escalones por los que empezaba la escalera y alcanzar su final con una rampa si no el más importante, el de conseguir entre todos una sociedad inclusiva que respete los derechos de todas las personas.

Es inconcebible que en pleno siglo XXI, con una legislación garantista tanto a nivel estatal, autonómico como local, que reconoce el derecho de las personas con discapacidad y de sus familias a acceder a una vivienda digna, y con una normativa técnica reguladora exigente de los criterios de accesibilidad en la construcción de viviendas, todavía nos encontremos con tantos edificios que niegan la diversidad e inclusión de todos.

Estamos convencidos que esta Guía, actualizada en su segunda edición, de carácter informativo y no técnico, facilitará la gestión en el cumplimiento de la Accesibilidad Universal a las Comunidades de Propietarios.



María Paz García García  
Coordinadora de la Comisión de Accesibilidad del COAATGR

## I. INTRODUCCIÓN

El Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada ha promovido la creación de una Comisión de Accesibilidad con la que se pretende dar respuesta a la gran cantidad de dudas que surgen por el desconocimiento a la hora de acometer la gestión de actuaciones y obras de mejora de las condiciones de accesibilidad en edificaciones existentes, especialmente en edificios de viviendas en régimen de propiedad horizontal.

Teniendo en cuenta la diversidad de actuaciones y obras que habitualmente se realizan en los edificios de viviendas existentes, se ha visto necesaria la confección de esta guía. A través de diferentes apartados se ofrece una interpretación de distintos aspectos relacionados con la mejora de la accesibilidad, con el fin último de concienciar a toda la ciudadanía, especialmente a los Administradores de Fincas y Comunidades de Propietarios, estando convencidos de su gran utilidad.

Las personas con discapacidad tienen derecho a vivir de forma independiente y a participar plenamente en todos los aspectos de la vida. La Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, aprobada el 13 de diciembre de 2006 por la Asamblea General de las Naciones Unidas (ONU), ratificada por España el 3 de diciembre de 2007 y que entró en vigor el 3 de mayo de 2008, supone la consagración del enfoque de derechos de las personas con discapacidad, promoviendo, protegiendo y asegurando el goce pleno en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad.

La **Accesibilidad Universal**<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup>Artículo 2. 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. Texto consolidado al 25 de junio de 2015.

Por otro lado, tiene la consideración de Infravivienda<sup>2</sup> la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

Según se recoge en el artículo 47 de la Constitución Española, todos los españoles, incluidas las personas con discapacidad, tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

*“Todos los españoles, incluidas las personas con discapacidad, tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.”*

Dotar de unas condiciones mínimas de accesibilidad universal a los edificios de viviendas en régimen de propiedad horizontal constituye para cualquier persona, con independencia de sus capacidades, una necesidad básica que conecta con derechos humanos fundamentales tales como la libertad de desplazamiento o de comunicación o el de disfrutar de una vivienda digna.

La falta de accesibilidad representa una de las causas más frecuentes de discriminación de que son objeto las personas con discapacidad y las personas mayores. En este sentido, el texto refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, estableció en su día, que los espacios y edificaciones existentes que fueran susceptibles de ajustes razonables, deberían haberse adecuado voluntariamente a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad antes del día 4 de diciembre de 2017<sup>3</sup>.

<sup>2</sup>Artículo 2. 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.

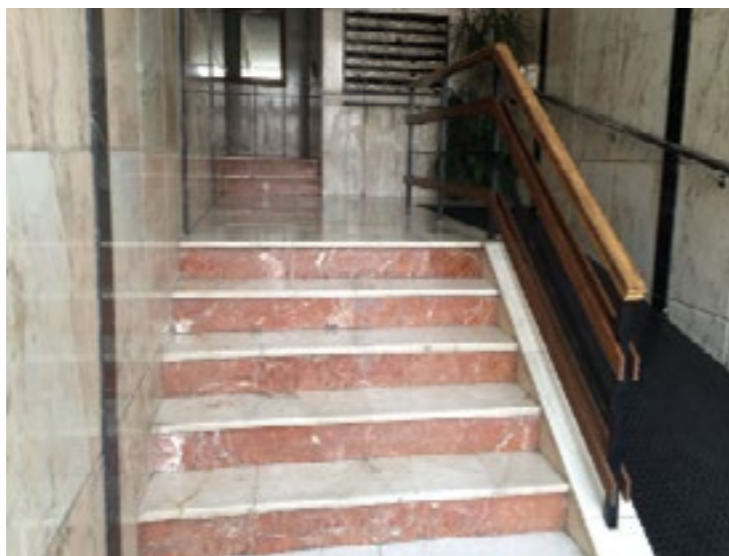
<sup>3</sup> Disposición adicional tercera, Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. Texto consolidado al 25 de junio de 2015.

## II. OBJETIVOS DE LA GUÍA

La presente Guía para la gestión de actuaciones y obras de mejora de la accesibilidad en edificios de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal, dirigida a las Comunidades de Propietarios, tiene como objetivo general ayudar a entender de una forma fácil y clara, cómo se debe acometer la adecuación efectiva de los edificios existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

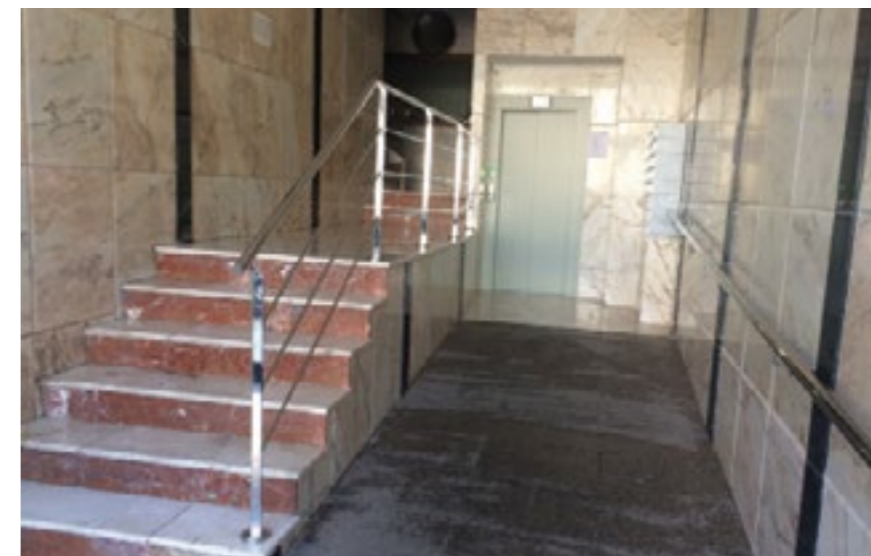
Entre los objetivos específicos de esta guía podemos señalar:

- Concienciar a los vecinos sobre la obligatoriedad de adecuar los edificios existentes mejorando las condiciones de accesibilidad con el fin de satisfacer una necesidad real de todos los ciudadanos.



- Facilitar la gestión técnica y administrativa en materia de accesibilidad a Administradores de Fincas, así como a las propias Comunidades de Propietarios.
- Fomentar el conocimiento y capacitación para que las mejoras de accesibilidad se realicen de una forma correcta, segura y adecuada.
- Promover la adecuada aplicación de la normativa actual sobre accesibilidad.
- Conocer las responsabilidades de las Comunidades de Propietarios ante el incumplimiento de las condiciones de accesibilidad.
- Aclarar algunas de las dudas que surgen sobre el tema dando respuesta a "101 preguntas sobre accesibilidad en edificios de viviendas existentes" (documento complementario a esta Guía).

Es importante tener en cuenta que se debe analizar y estudiar la particularidad de cada actuación en cada edificio concreto por técnicos competentes, para que aporten la solución más idónea.



### III. TIPOS DE ACTUACIONES Y OBRAS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Acometer la mejora de la accesibilidad es una obligación de las Comunidades de Propietarios mediante la ejecución de las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar el uso y disfrute adecuado de los elementos comunes, así como la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que faciliten la orientación y su comunicación exterior.

En este sentido hay que distinguir entre:

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

1. Los trabajos y las obras que resulten necesarias para satisfacer los requisitos básicos de accesibilidad universal, derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación<sup>4</sup>.
2. Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de las edificaciones, que sean susceptibles de ajustes razonables<sup>5</sup> en materia de accesibilidad universal, 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<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> Artículo 15 y 17. 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.

<sup>5</sup> Artículo 2.m. 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. Texto consolidado al 25 de junio de 2015.

<sup>6</sup> Artículo 10.1. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Texto consolidado al 06 de octubre de 2015.

3. Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar las condiciones básicas en materia de accesibilidad universal, requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, en el caso de que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, que exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes sea asumido por quienes las hayan requerido.

*“Acometer la mejora de accesibilidad, es una obligación de las Comunidades de Propietarios.”*

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

1. La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación<sup>7</sup>.



<sup>7</sup> Art. 17.2. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Texto consolidado al 06 de octubre de 2015.

## IV. OBRAS DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD EN ACCESOS Y PEQUEÑOS DESNIVELES EN EDIFICIOS EXISTENTES DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En las obras de mejora de accesibilidad en edificios existentes a llevar a cabo en accesos y en pequeños desniveles, no mayores de una planta, en las que, por inviabilidad técnica<sup>8</sup>, económica<sup>9</sup> o por incompatibilidad con el grado de protección<sup>10</sup> de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias básicas de accesibilidad<sup>11</sup>, no siendo posible su plena adecuación, se actuará siguiendo los siguientes criterios de flexibilización<sup>12</sup> según el siguiente orden de prioridad:

### a) Soluciones fijas:

1. La solución preferente para adecuar el acceso será trasladarlo donde el desnivel con la vía pública sea menor.
2. En el caso que exista ascensor que no esté comunicado con el espacio exterior de la parcela del edificio o con la vía pública mediante un itinerario accesible, puede plantearse la modificación de la cota de desembarco del ascensor para alcanzar dicho nivel.
3. Cuando la solución a nivel no sea posible, se puede disponer un itinerario accesible que incluya una rampa de acuerdo con las tolerancias admisibles.

<sup>8</sup> Inviabilidad técnica: cuando las condiciones del espacio no permiten cumplir con las exigencias de accesibilidad.

<sup>9</sup> Inviabilidad económica: cuando el coste de la actuación es superior al ajuste razonable.

<sup>10</sup> Incompatibilidad con el grado de protección: cuando las mejoras de accesibilidad previstas no se pueden realizar debido a que los elementos que se deben modificar están protegidos.

<sup>11</sup> Exigencias básicas de accesibilidad: requisitos que deben cumplir los entornos, productos y servicios, así como las condiciones de no discriminación en normas, criterios y prácticas, con arreglo a los principios de accesibilidad universal y diseño para todos.

<sup>12</sup> Anejo A Mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles” del Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. Versión del 26 de diciembre de 2017.

### b) Soluciones móviles:

4. Cuando no sean posibles las soluciones fijas anteriores y se justifique su no viabilidad, se puede considerar como primera opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora vertical.
5. Una segunda opción alternativa sería la instalación de una plataforma elevadora inclinada (salvaescaleras), siempre que no entre en conflicto con las condiciones exigibles de evacuación y uso de la escalera.
6. Si no es posible llevar a cabo alguna de estas intervenciones en el interior de la parcela del edificio se pueden plantear en el exterior de la misma, ocupando las 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<sup>13</sup>.



*“La solución preferente para adecuar el acceso será trasladarlo donde el desnivel con la vía pública sea menor.”*

En todo caso, cuando se justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar una adecuación efectiva de las condiciones básicas de accesibilidad o, en su caso, que es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se pueden aplicar otras medidas que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio por el mayor número de personas, independientemente de su situación personal.

Estas soluciones deberán ser adoptadas por profesionales competentes en la materia que justifiquen la inviabilidad de los seis criterios de flexibilización anteriores.

<sup>13</sup> Artículo 24.4 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.

## V. OBRAS DE INSTALACIÓN O SUSTITUCIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIOS EXISTENTES DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Las obras de instalación o, en su caso, sustitución de ascensor en edificios de viviendas existentes para facilitar la accesibilidad, deben ajustarse a las condiciones de la normativa técnica de aplicación<sup>14</sup>, sin embargo, en aquellas obras en las que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias básicas de accesibilidad, no siendo posible su plena adecuación, se actuará siguiendo los siguientes criterios generales y de flexibilización<sup>15</sup>:



1. Las mejoras de accesibilidad deben completarse con todas las intervenciones técnicamente posibles (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.). En particular, se debe procurar que el recorrido desde la vía pública hasta la vivienda se realice con itinerarios que cumplan como mínimo los criterios de flexibilización en accesibilidad.
2. En la elección de la alternativa se debe tener en cuenta la que mejor satisfaga los criterios de accesibilidad, considerando la afección a terceros y a las condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad preexistentes del edificio, así como los costes de mantenimiento y conservación.
3. Siempre que sea viable se debe realizar también la mejora de accesibilidad en plantas o elementos comunes, tales como aparcamientos, tendederos, etc.
4. Cuando se modifiquen los ascensores para hacerlos más accesibles, así como cuando se incorporen ascensores en edificios existentes, sus características, tales como dimensiones de la cabina, apertura de puertas, condiciones de las botoneras, etc., deben aproximarse todo lo que sea posible a las características de los ascensores accesibles.

*“Cada caso debe estudiarse por Técnico Competente para la elección de la solución más idónea y aplicación de las condiciones técnicas exigibles.”*

<sup>14</sup> Entre otras, CTE DB SUA / Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

<sup>15</sup> “Anejo B Instalación de ascensor en edificios de vivienda colectiva” del Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. Versión del 26 de diciembre de 2017.





Por otro lado, se puede realizar una clasificación de los tipos de intervención para la instalación de ascensores en edificios existentes de viviendas colectivas, ordenados en función de los aspectos jurídicos que ofrecen menos dificultades para su ejecución:

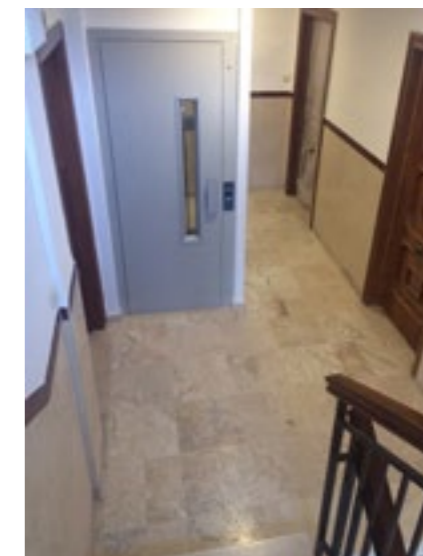
- Instalación de ascensor en zonas comunes interiores, tales como los huecos de escalera y las mesetas de planta.
- Instalación de ascensor en patios interiores<sup>16</sup>.
- Instalación de ascensor en fachadas, tanto en la parcela del edificio como sobre dominio público.
- Instalación de ascensor en elementos privativos, como pueden ser patios en planta baja, tendederos de vivienda, o zonas interiores de vivienda.

<sup>16</sup> Criterios de Interpretación de la Ordenanza Municipal de Licencias de Granada. Instalación de ascensor. B.O.P. nº 198, Granada, miércoles 16 de octubre de 2013.

En su caso, habrá que tener en cuenta las siguientes cuestiones sobre la afección a los aspectos jurídicos, de la solución concreta para la instalación de ascensor:

- Puede requerir obras que afecten a condiciones urbanísticas exigidas, (dominio público, dimensiones de patio, alturas máximas de edificio, ...) quedando sujeta a la autorización administrativa del órgano competente.
- Puede afectar a elementos privativos, como por ejemplo patios en planta baja, en cuyo caso únicamente es viable si existe acuerdo entre los propietarios<sup>17</sup> o en su caso, es de aplicación la expropiación de aquellas partes de viviendas o locales, que sean indispensables para instalar los servicios comunes.

*“El ascensor incluso se puede instalar en elementos privativos tales como patios, tendederos o zonas interiores de viviendas.”*



<sup>17</sup> Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Artículo 10 apartado 1.b). Artículo 17.2.

## VI. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS OBRAS

### a) Consideraciones a tener en cuenta a la hora de tramitar las obras ante el Ayuntamiento.

Cualquier actuación que afecte a la accesibilidad de un edificio existente va a requerir justificaciones técnicas, por lo que siempre debe acudir a un técnico competente que estudie cada caso y realice la propuesta más adecuada.

Existe una casuística muy diversa en cuanto a la tramitación administrativa de las obras, que varía en cada municipio, aunque en la mayoría de ellos son considerados unos actos sujetos a licencia urbanística municipal o declaración responsable. Con respecto a la justificación de normativa técnica, nos encontramos ante actuaciones para la que habrán de justificarse la parte del Código Técnico de la Edificación referida a Accesibilidad, los reglamentos autonómicos que en su caso regulen la materia y las ordenanzas municipales que pudieran existir en el municipio en cuestión. Así, a pesar de que no sea necesaria la redacción de un proyecto de edificación en la mayoría de estos casos, sí que será obligatorio la redacción de una Memoria Técnica Justificativa de la normativa afectada<sup>18</sup> suscrita por técnico competente.

Por tanto, antes de acometer cualquier intervención, se recomienda dirigirse al ayuntamiento correspondiente y solicitar información sobre el procedimiento y documentación que se exige para el tipo de actuación que se va a realizar.

Por lo general nos podemos encontrar con dos casos diferentes, dependiendo de si los municipios tienen aprobadas ordenanzas municipales respecto a la tramitación de licencias de obras, que suelen estar adaptadas a la normativa europea donde establece la obligación de simplificar procedimientos y trámites, eliminando todos aquellos que no sean indispensables para los fines perseguidos.

En este sentido se han ido aprobando diferentes normas estatales y autonómicas en la que se han regulado los trámites por medio de comunicaciones y declaraciones responsables en la mayoría de las materias.

En el caso del urbanismo todavía no tenemos una regulación común en este sentido, por lo que dependerá también de lo que cada municipio individualmente haya adelantado frente a la normativa autonómica. Por lo tanto, en términos generales, nos podemos encontrar con dos grupos diferenciados de municipios de cara a la tramitación: municipios con ordenanza municipal aprobada sobre la materia y municipios sin ella.

Seguidamente se presenta esquemáticamente la secuencia de tramitación en cada caso.

### b) Procedimiento de tramitación y plazos para acometer las obras.

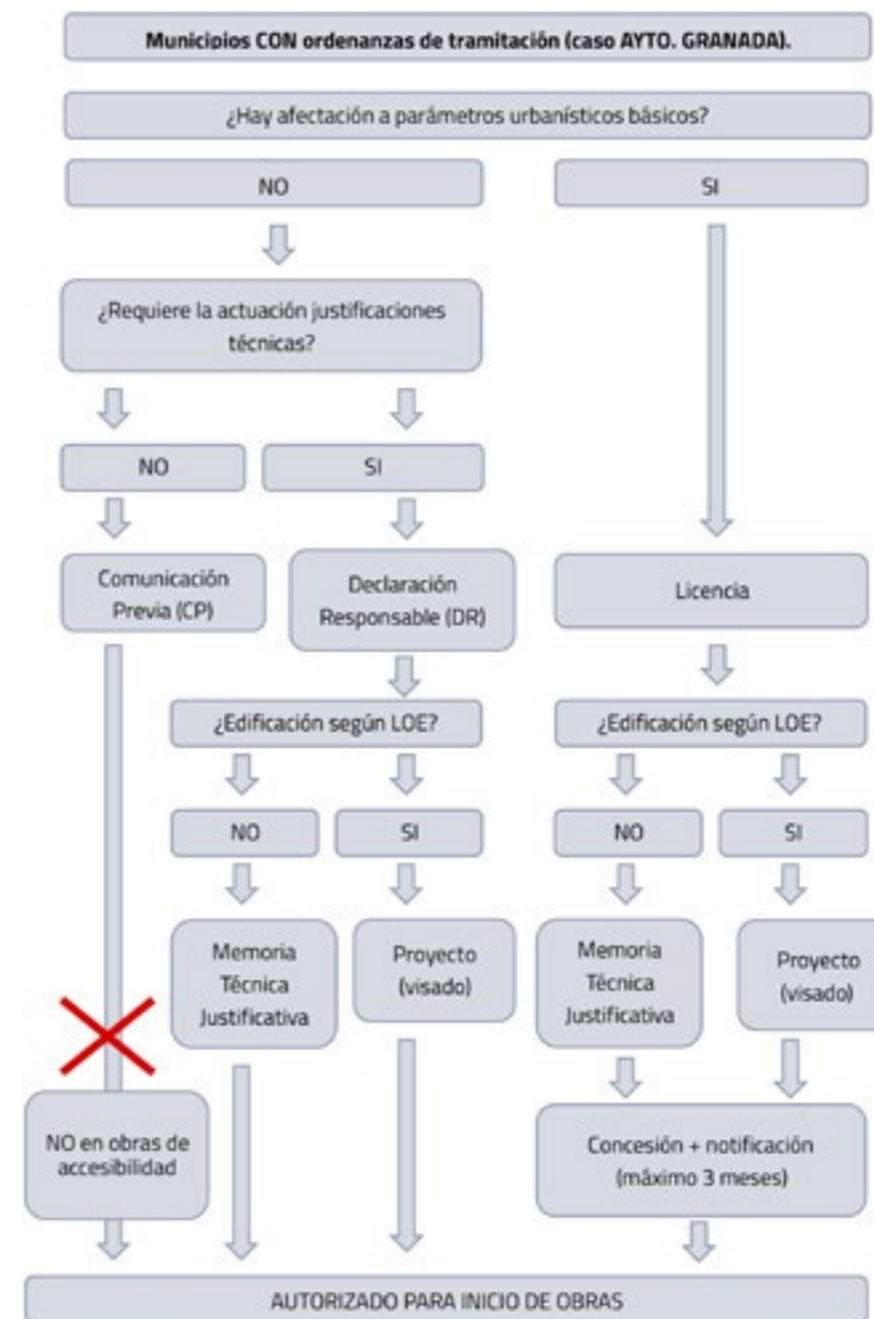
A continuación, se concreta el procedimiento y la documentación técnico-administrativa que habitualmente requieren la mayoría de los ayuntamientos, para ello seguiremos el guión que establece la Ordenanza Municipal de Licencias, Obras y Actividades del Ayuntamiento de Granada<sup>19</sup>:

1. Intervenciones que afecten a parámetros urbanísticos básicos, como: ocupación en planta, alturas, elementos de interés en edificios catalogados, etc.:
  - La tramitación que corresponde es licencia.
  - En caso de ser exigible Proyecto según la LOE (consideración de obras de edificación según Artículo 4 Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), será obra mayor, en caso negativo será obra menor y el documento técnico exigido será una Memoria Técnica Justificativa.
  - Una vez solicitada la licencia y aportada toda la documentación, para poder iniciar la obra, hay que esperar hasta que la Licencia sea concedida y notificada.

<sup>18</sup> Introducido por modificación de Parte I del Código Técnico de la Edificación realizada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

<sup>19</sup> Ordenanza Municipal de Licencias, Obras y Actividades, publicada en el BOP nº 177, Granada, 13 de septiembre de 2012. Criterios de Interpretación de la Ordenanza de Licencias, BOP nº 194, Granada, 10 de octubre de 2013.

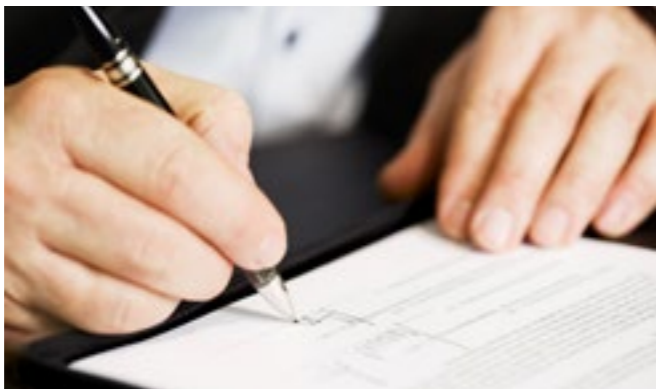
2. Intervenciones que no afecten a parámetros urbanísticos básicos, en edificios que no están ni catalogados ni en entorno de Bien de Interés Cultural (BIC):
  - La tramitación que corresponde es Declaración Responsable de actuaciones urbanísticas.
  - Una vez presentada la Declaración Responsable con toda la documentación requerida, se puede iniciar la obra de forma inmediata.
3. Intervenciones en edificios situados en entorno de BIC: igual que los anteriores, pero obteniendo de forma previa la Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería con competencias en materia de Cultura.
4. Dado que las actuaciones para adecuación a las condiciones de accesibilidad requieren de justificaciones técnicas, no se podrán tramitar como comunicación previa de actuaciones urbanísticas.



### c) Documentación necesaria para los procedimientos de Declaración Responsable de Actuaciones Urbanísticas y Licencia de Obra Menor<sup>20</sup>.

#### 1. Documentación general:

- Modelo de Declaración Responsable del interesado/promotor o modelo de solicitud de licencia, debidamente cumplimentado.
- Referencia Catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras.
- Acreditación del pago de las tasas e impuestos que correspondan.
- Cuando las obras afecten a zonas comunes del inmueble, se deberá aportar acuerdo de la Comunidad de Propietarios, sin perjuicio de lo previsto para actuaciones en locales en planta baja. Excepto en los casos que la Ley exima de ello<sup>21</sup>.
- Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles, copia de las restantes autorizaciones sectoriales o acreditación de haberlas solicitado.
- Se requerirá fianza en su caso, para:
  - a) Garantía de la adecuada gestión de residuos que generen las obras solicitadas.
  - b) Garantía de limpieza y reparación de pavimentos, y de instalaciones de redes municipales, y pago de sanciones y tributos.
  - c) Garantía por entubado del cableado de instalaciones que discurren por la fachada del inmueble.



#### 2. Documentación técnica:

- Memoria Técnica Justificativa de las obras y justificativa del cumplimiento de las Ordenanzas vigentes que les sea de aplicación, así como valoración de las mismas, suscrita por el técnico competente que firme la Declaración Técnica Responsable, o, en su caso, Proyecto de Ejecución visado por colegio profesional.
- Documentación gráfica mínima a presentar:
  - a) Fotografías del conjunto del inmueble.
  - b) Fotografías de las zonas de actuación.
  - c) Plano de situación del inmueble.
  - d) Planos de planta y sección de estado inicial y reformado.
- Declaración Técnica Responsable, formando parte de la Memoria Técnica o del correspondiente Proyecto, suscrita por profesional cualificado, acreditativa tanto del cumplimiento de aquellos parámetros urbanísticos no básicos de obligado cumplimiento, como de la normativa vigente de aplicación, según la intervención a realizar.
- Certificado colegial acreditativo de la habilitación profesional del técnico, que acompañará a la Documentación Técnica, cuando ésta no haya sido visada.
- Dirección Técnica suscrita por técnico competente y nombramiento del Coordinador de Seguridad y Salud, cuando sea legalmente exigible o declaración de la no exigibilidad de nombramiento de Coordinador de Seguridad y Salud.

*“Cualquier actuación para la mejora de las condiciones de accesibilidad en un edificio existente va a requerir siempre justificaciones técnicas”*

<sup>20</sup> Modificación de los Anexos I y II de la Ordenanza Municipal de Licencias, Obras y Actividades, publicada en el BOP nº 85, Granada, jueves 8 de mayo de 2014.

<sup>21</sup> Artículo 10.1 Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

## VII. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE LA ADECUACIÓN EFECTIVA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

El texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social<sup>22</sup>, determina que las acciones y omisiones que ocasionen vulneraciones del derecho a la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, se considerarán infracciones administrativas.

En el ámbito territorial superior al de una Comunidad Autónoma, tendrán la consideración de infracciones graves el incumplimiento por parte de las personas obligadas de las normas sobre accesibilidad de los entornos, instrumentos, equipos y tecnologías, medios de transporte, medios de comunicación y de los productos y servicios a disposición del público, así como los apoyos y medios asistenciales específicos para cada persona, que obstaculice o limite su acceso o utilización regulares por las personas con discapacidad, calificándose de muy grave en el caso de que el incumplimiento impida el libre acceso y utilización regulares por las personas con discapacidad. Las infracciones graves serán sancionadas con multas hasta 90.000 €, llegando hasta multas de 1.000.000 € las infracciones calificadas como muy graves.

*“Estas infracciones serán sancionadas con multas de hasta 90.000 € las calificadas como graves y hasta 1.000.000 € en el caso de las muy graves.”*

<sup>22</sup> 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. Título III. Infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. (Texto consolidado al 25/06/2015).

En concreto, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía y según se establece en la Ley de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía<sup>23</sup>, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que contravengan las obligaciones para con las personas con discapacidad, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden en que se pueda incurrir. En este sentido, el incumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal y no discriminación que obstaculice o limite gravemente el libre acceso o utilización del edificio, por las personas con discapacidad, tendrán la consideración de infracción grave, calificándose de muy grave en el caso de que el incumplimiento impida gravemente el libre acceso y utilización por las personas con discapacidad.

Igualmente, estas infracciones serán sancionadas con multas de hasta 90.000 € las calificadas como graves y hasta 1.000.000 € en el caso de las muy graves. Los Ayuntamientos en el marco de su competencia de disciplina urbanística y de transporte son competentes para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores relativos a infracciones en materia de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte.

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

Por otra parte, la propia Comunidad de Propietarios puede reclamar a los propietarios que no respeten las obligaciones y acuerdos adoptados ante los Tribunales de Justicia.



<sup>23</sup> Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía. Título XIII. Régimen sancionador en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal.

## VIII. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.  
*Texto consolidado al 6 de octubre de 2015.*
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.  
*Texto consolidado al 15/07/2015*
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.  
*Parcialmente derogada.*
- 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.  
*Texto consolidado al 25 de junio de 2015.*
- 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.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.  
*Texto consolidado al 27/06/2013.*
- 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.
- Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. Versión del 26 de diciembre de 2017. Ministerio de Fomento.

### Andalucía:

- Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y atención a las personas con discapacidad en Andalucía.
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.





Ilustre Colegio Territorial de  
Administradores de Fincas  
de Granada

**OTIS**  
Made to move you



**COLEGIO OFICIAL DE  
APAREJADORES Y ARQUITECTOS  
TÉCNICOS DE GRANADA**



Solicita tu técnico  
958 22 72 84  
[www.coatgr.es](http://www.coatgr.es)

Descarga el documento "101  
preguntas sobre accesibilidad en  
edificios de viviendas existentes."  
2ª edición.