

## ADECUACIÓN EFECTIVA DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, EN EL ACCESO A EDIFICIOS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

***M. J. Martínez Carrillo***<sup>1,2</sup>, ***M. P. García García***<sup>2</sup>, ***E. Entrena Núñez***<sup>3,2</sup>, ***F. Moreno Medinilla***<sup>2</sup>,  
***J. Olivares Galera***<sup>4</sup>, ***E. R. Ballesteros Morales***<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universidad de Granada, Granada, España

<sup>2</sup> COAT de Granada, Granada, España

<sup>3</sup> Ayuntamiento de Granada, Granada, España

<sup>4</sup> COA de Granada, Granada, España

### RESUMEN

Dotar de unas condiciones mínimas y adecuadas de accesibilidad a los edificios de viviendas existentes, en régimen de propiedad horizontal constituye para cualquier persona, tenga o no discapacidad, una necesidad básica que conecta con derechos humanos fundamentales como la libertad de desplazamiento, comunicación o de disfrutar de una vivienda digna.

Acometer la mejora y la adecuación efectiva 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 de los elementos comunes, así como la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que faciliten la orientación y comunicación exterior.

A pesar de la normativa vigente sobre accesibilidad, es un hecho que no siempre se producen entornos accesibles facilitadores del ejercicio regular de los derechos de las personas con discapacidad. La consecución de la accesibilidad universal es un objetivo costoso y a largo plazo, especialmente si no se parte de la fase conceptual (accesibilidad de concepción), ya que habitualmente se parte de entornos preexistentes no accesibles que es necesario adaptar (accesibilidad de corrección).

El objetivo al proyectar un edificio nuevo, al igual que cuando se interviene en la edificación existente, debe ser alcanzar las exigencias de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación a las personas con discapacidad para satisfacer los requisitos básicos de accesibilidad establecidos en el Documento Básico de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA), constituyendo en sí, una labor de accesibilidad de concepción.

Sin embargo, a diferencia de la obra nueva, en la edificación existente concebida con necesidades distintas de las actuales, existen dificultades de intervención, que en muchos casos sólo pueden resolverse dotando al marco reglamentario de accesibilidad con criterios de no empeoramiento, de proporcionalidad y sobre todo de cierta flexibilidad, como los recogidos en el Documento de Apoyo al DB-SUA de adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad, en este caso de corrección.

Es evidente, que existen muchos edificios de viviendas en los que las soluciones de mejora y adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad son complicadas técnicamente. Habrá que trabajar entre todos, para intentar encontrar nuevas adaptaciones que permitan resolver la falta de accesibilidad universal.

La adaptación del acceso de un edificio de viviendas pretende que sea seguro, cómodo y fácil de usar para todas las personas, independientemente de sus capacidades físicas, sensoriales o cognitivas. Esto implica eliminar barreras arquitectónicas, mejorar la señalización, proporcionar elementos de apoyo y facilitar la comunicación dentro de la vivienda.

La presente comunicación pretende facilitar a las Comunidades de propietarios y sus gestores, de una forma concisa y clara, la manera de acometer la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el acceso y utilización de los edificios existentes de viviendas, para concienciar por un lado, a los vecinos sobre la obligatoriedad de adecuarlos, mejorando las condiciones de accesibilidad, y por otro, facilitar su gestión a Administradores de fincas así como a las propias Comunidades de propietarios.

**PALABRAS CLAVE:** Accesibilidad universal, Discapacidad, Acceso, Ajuste razonable, Comunidad de propietarios.

## 1. INTRODUCCIÓN

El siglo XXI ha traído cambios legislativos en la esfera de los derechos de las personas con discapacidad, que, sin duda, han de producir un impacto en nuestra sociedad. Su origen responde al nuevo enfoque que propugna el modelo social de la discapacidad, desde el prisma de los derechos fundamentales. La Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 13 de diciembre de 2006 [1], reconoce que la discapacidad entra en el ámbito de los derechos humanos y la define como una dimensión social, más que como una cualidad inherente al individuo. Haciendo hincapié en la eliminación de las barreras, tanto si son arquitectónicas, de transporte, de comunicación, jurídicas u organizativas, como si se trata de simples prejuicios y hostilidad.

La discapacidad por sí, forma parte de la condición humana pues casi todas las personas sufriremos algún tipo de discapacidad transitoria o permanente en algún momento de nuestra vida, ya sea por cuestiones accidentales como por el propio envejecimiento natural. Además, hay que considerar que, de facto, en el mundo más de mil millones de personas, el 15% de la población mundial, viven con algún tipo de discapacidad reconocida y las cifras van al alza, debido al progresivo envejecimiento de la población.

En nuestro país, alrededor del 8,5% de la población, esto es, más de 4,38 millones de personas residentes en hogares españoles, por sexo, más de 2,57 millones de mujeres frente a 1,81 millones de hombres, según la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y situaciones de Dependencia (EDAD) del año 2020[2], declaran tener algún tipo de discapacidad.

## 2. DESARROLLO

### 2.1. Marco Reglamentario

El artículo 26 del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social [3] (en adelante LGDPDIS), establece que *“las normas técnicas sobre edificación incluirán previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad de las personas con discapacidad”*. El Código Técnico de la Edificación [4] (en adelante CTE), es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación [5].

Por ello estas condiciones básicas de accesibilidad, han sido incluidas dentro del CTE, concretamente en el “Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad” [6] (en adelante DB-SUA). Pero también parte de ellas se recogen en el “Documento Básico de Seguridad contra incendios” [6] (en adelante DB-SI) sobre todo lo relacionado con la evacuación de personas con discapacidad.

El objetivo del requisito básico “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.

El CTE se aplica tanto a las obras de edificación de nueva construcción como también a intervenciones en los edificios existentes (cuya solicitud de licencia de obras fue anterior al 12 de septiembre de 2010), y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en la memoria técnica suscrita por técnico competente.

Los Documentos Básicos (DB) no son complementos del CTE, sino parte integral del mismo, por lo que tienen pleno carácter prescriptivo. No obstante, la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, va elaborando periódicamente estos mismos documentos (DB) con comentarios, aclaraciones y criterios que, aunque no tienen naturaleza normativa, informan y orientan en la aplicación de las normas.

También el Ministerio elabora Documentos de Apoyo (DA) sobre el CTE que, aunque tampoco son obligatorios conforman, junto con el texto articulado del CTE, el marco regulador aplicable. En materia de accesibilidad, destaca el Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad [7] (en adelante DA DB-SUA/2), que proporciona criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

### 2.2. Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad

La supresión de barreras arquitectónicas se enmarca dentro del mandato a los poderes públicos, contenido en el art.49 de la Constitución Española [8], de realizar una política de integración de las personas con discapacidad física, sensorial o psíquica, a las que, afirma el citado artículo, ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que la Constitución otorga a todos los ciudadanos.

La necesidad de aumentar el grado de accesibilidad (física, sensorial y cognitiva) de los espacios, edificios, productos y servicios no se deriva de una sola causa única, sino de una combinación de razones de tipo, ético-político (no discriminación), normativo-reglamentario (exigencia legal), demográfico (aumento de beneficiarios) y económico (rentabilidad social).

Las intervenciones en edificaciones existentes ocasionan mayores dificultades técnicas y económicas que en obra nueva, por lo que se han establecido los siguientes criterios generales de intervención recogidos en el artículo 2 de la parte 1 del CTE [4], así como en el apartado “III. Criterios generales de aplicación” de la sección “Introducción” del DB-SUA [6]:

- Criterio de No empeoramiento.
- Criterio de Proporcionalidad.
- Criterio de Flexibilidad.
- Criterios Económicos.
- Criterios Constructivos.

### 2.3. Ajustes razonables

El concepto de “ajuste razonable” proviene de la traducción del original en inglés “reasonableaccommodation” cuya definición se establece en el artículo 2 del Tratado de la Convención Internacional de los Derechos de la Personas con Discapacidad [1]. La legislación española adopta el concepto de ajuste razonable y lo describe en el artículo 2 apartado m) del LGDPDIS [3].

En relación con el límite económico que marca la proporcionalidad o no de la carga de las obras de accesibilidad en edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal según la Nota informativa emitida por la Subdirección General de Urbanismo del Ministerio de Fomento[9], “se flexibiliza y amplía el límite económico de los ajustes razonables, ya que las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes no se refieren exclusivamente a una anualidad, sino a tantas anualidades como permita la financiación ajena de las obras, mediante los créditos o el pago aplazado que pueda llegar a obtener la Comunidad de Propietarios”.

Si bien en algunos casos no es posible la ejecución de los ajustes razonables que garanticen el acceso y disfrute de todos los usuarios, la ejecución de mejoras en materia de movilidad puede no llegar a solucionar el acceso y disfrute de ciertos espacios a usuarios de sillas de ruedas, pero pueden facilitar o mejorar ese uso y disfrute a muchos otros usuarios.

### 2.4. Mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles

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 no se puedan aplicar las exigencias básicas de accesibilidad, no siendo posible su plena adecuación, se actuará siguiendo los criterios de flexibilización, según el siguiente orden de prioridad marcado en el DA DB-SUA/2[7]:

#### 2.4.1. Soluciones fijas

- La solución preferente para adecuar el acceso, será trasladarlo donde el desnivel con la vía pública sea menor.

- En el caso que exista ascensor que no esté comunicado con la vía pública mediante un itinerario accesible, debe plantearse la modificación de la cota de desembarco del ascensor para alcanzar dicho nivel.
- Cuando la solución a nivel no sea posible, se debe disponer un itinerario accesible que incluya una rampa de acuerdo con las exigencias en la normativa. Cuando el proyectista justifique que no es posible alcanzar dichas condiciones, se pueden aplicar las tolerancias admisibles del documento de apoyo.

#### 2.4.2. Soluciones móviles

- Cuando no sean posibles las soluciones fijas anteriores y se justifique su no viabilidad, se puede considerar como primera opción la instalación de una plataforma elevadora vertical.
- 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.
- Si no es posible llevar a cabo alguna de estas intervenciones, la normativa permite ocupar espacios exteriores, públicos o privados, para instalar ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal.

#### 2.4.3. Otras soluciones que facilitan la accesibilidad

Hay situaciones en las que puede resultar no viable adecuar las condiciones existentes de accesibilidad para usuarios en sillas de ruedas, sin embargo, no hay que olvidar que existen otras discapacidades como visual o auditiva, a las que también debemos adaptar los edificios para garantizar la orientación y comunicación exterior de los usuarios. Muchas de estas soluciones tienen un coste reducido y son perfectamente asumibles por las Comunidades de Propietarios. Algunas de ellas pueden ser:

- Información y señalización: es recomendable el uso de pictogramas y elementos táctiles para indicar el número de portal, el número de planta, señalización de buzones o cualquier información relevante para los usuarios del edificio. Aunque sólo es obligatorio en uso público, en edificios residenciales es recomendable el uso de bandas señalizadoras visuales y táctiles de color contrastado con el pavimento, con relieve para señalar el arranque de escaleras.
- Mecanismos accesibles: los interruptores, dispositivos de intercomunicación, pulsadores de alarma, buzones y extintores, serán claramente perceptibles con contraste cromático respecto del entorno. Los interruptores y los pulsadores de alarma serán de fácil accionamiento mediante puño cerrado, codo y con una mano, o bien de tipo automático. No se admiten interruptores de giro y palanca.
- Instalación de videoportero automático: los actuales videoporteros traen las últimas tecnologías que ayudan especialmente a aquellas personas que tienen alguna discapacidad, como pueden ser: escuchar un mensaje previamente grabado para cada tipo de imagen recibida, interfono equipado con una base magnética que amplifica el sonido en el audífono, funciones en braille, avisos acústicos especiales o iconos de información del estado de la comunicación.

- Felpudos y alfombras: deben estar encastrados o fijados en el pavimento sin sobresalir. Las alfombras deben estar perfectamente fijadas, sobre todo en sus bordes para evitar tropiezos. Serán de superficie dura y sin pelo.
- Iluminación: se recomienda instalar detectores de movimiento para controlar el encendido y apagado de luces; hay que programar un tiempo suficiente antes de apagarse, para que cualquier usuario pueda entrar o salir del edificio.
- Puertas: tendrá una anchura de paso mínima de 80 cm, sin embargo, una anchura de 100 cm permite el paso de las personas usuarias de silla de ruedas, perro guía y otras ayudas técnicas. Se prestará especial atención a los mecanismos de apertura y cierre, a la fuerza de apertura de las puertas (Los sistemas de retención de puerta y los brazos de cierre automático pueden suponer una barrera para personas con poca fuerza o que caminan despacio), a las franjas de señalización en puertas de vidrio, que serán claramente visibles y contrastadas, etc.
- Orugas motorizadas, sillas salvaescaleras, rampas móviles y tapices móviles: estos mecanismos, aunque son facilitadores de la movilidad, dado que no permiten al usuario de silla de ruedas su uso autónomo, no se consideran una adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad, no formando parte de los itinerarios accesibles.

En definitiva, existen soluciones basadas en la gestión y en los productos de apoyo que permiten una mayor adecuación a las condiciones de accesibilidad.

### 3. ESTUDIO DE CASO Y DISCUSIÓN

Las intervenciones en edificios existentes, deben ajustarse también a la normativa urbanística y de rehabilitación, como el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana [10], así como las condiciones establecidas para los espacios públicos urbanizados [11]. La adaptación del acceso a la vivienda bajo criterios de accesibilidad universal se refiere a las modificaciones que se realizan para que la vivienda sea segura, cómoda y fácil de usar para todas las personas, independientemente de sus capacidades físicas, sensoriales o cognitivas. Esto implica eliminar barreras arquitectónicas, mejorar la señalización, proporcionar elementos de apoyo y facilitar la comunicación dentro de la vivienda [12], [13], [14].

#### 3.1. Criterios clave para la adaptación del acceso

**Accesibilidad física:** Implica eliminar obstáculos como escaleras, puertas estrechas, pasillos angostos y otros elementos que dificultan la movilidad, especialmente para personas con discapacidad física o movilidad reducida. Se incluyen elementos como rampas, ascensores, puertas amplias y suelos antideslizantes.

**Accesibilidad sensorial:** Adaptación de la vivienda para personas con discapacidad visual o auditiva. Se incluye la señalización con contrastes visuales, el uso de sistemas de iluminación adecuados, la instalación de alarmas auditivas y visuales, y la implementación de sistemas de comunicación para facilitar la interacción.

**Accesibilidad cognitiva:** Adaptación de la vivienda para personas con dificultades cognitivas, como aquellas con demencia o discapacidad intelectual. Se incluye la organización clara de los espacios, la señalización sencilla, la utilización de colores y contrastes para facilitar la orientación y la instalación de sistemas de apoyo a la memoria.

**Accesibilidad de comunicación:** Adaptación de la vivienda para facilitar la comunicación, incluyendo sistemas de comunicación visual y auditiva, así como la implementación de tecnologías de asistencia para personas con discapacidad auditiva o dificultades para comunicarse verbalmente.

### 3.2. Proceso de adaptación

1. **Identificación de necesidades:** Se debe realizar una evaluación detallada de las necesidades de accesibilidad de las personas que vivirán en el edificio, considerando sus capacidades y limitaciones.
2. **Planificación de las adaptaciones:** Se debe elaborar un plan de adaptación que incluya las modificaciones necesarias para garantizar la accesibilidad, respetando la normativa aplicable y las características del edificio.
3. **Realización de las obras:** Se deben realizar las obras necesarias de acuerdo con el plan de adaptación, garantizando la calidad y la seguridad de las mismas.
4. **Control y seguimiento:** Es importante controlar que las obras se realicen de acuerdo con el plan y realizar un seguimiento de las adaptaciones para asegurar que cumplen con los criterios de accesibilidad y las necesidades de los usuarios [15], [16], [17].

### 3.3. Caso práctico

En las figuras 1, 2 y 3 se analiza la intervención realizada sobre un edificio existente, con uso residencial plurifamiliar, con sótano y diez plantas de altura. La planta sótano se destina a garaje, la planta baja a locales comerciales y portal de acceso a las viviendas, y el resto de plantas se destinan a uso residencial, con un total de 25 viviendas.

El estado inicial se observa en la figura 1. En planta baja, el acceso al portal presenta un desnivel de 3cm respecto a la acera, salvado con un escalón exterior, figura 1a. En el interior, la anchura total se divide en un tramo de cuatro peldaños de 1.65m de ancho y una rampa situada a 0.88m de la entrada, de 3.56m de longitud, 0.98m de anchura y 19,4% de pendiente; ambos tramos desembocan en la meseta interior, a cota +0.72m, en la cual se sitúan el embarque del ascensor, los buzones, los cuartos de contadores y las escaleras de comunicación del edificio (figura 1b).

Con la actuación ejecutada se mejoran las condiciones de accesibilidad del edificio mediante la sustitución del ascensor, la bajada de la cota de embarque y la adecuación del portal con un itinerario accesible con rampa (figura 3a).

En el portal, el desnivel de 3cm en el acceso, se salva con un plano inclinado exterior de 0.40m de longitud, 1.95m de anchura y 7.5% de pendiente, acabado en granito abujardado (figura 2a).

Se sustituye la puerta metálica por puerta de acero inoxidable con doble hoja abatible para apertura automática, fijo lateral y fijo superior. Tendrán apertura automática con lector de proximidad. Se exigirá el marcado CE del conjunto de cada puerta obligatorio desde la entrada en vigor de la Directiva 2006/42/CE de máquinas (EN 16005:2012 Puertas Automáticas Peatonales. Seguridad de

uso. Requisitos y métodos de ensayo), que establece que "para las puertas automáticas peatonales de nueva fabricación, el fabricante debe proceder al marcado CE del conjunto de la puerta emitiendo la correspondiente Declaración UE de Conformidad. Cuando se automatiza una puerta peatonal existente, el instalador está convirtiendo la puerta en una máquina que requiere su correspondiente marcado CE". No es suficiente que el operador o motor que se vaya a montar disponga de marcado CE. El instalador debe proceder al marcado CE del conjunto de la puerta emitiendo la correspondiente Declaración UE de Conformidad.

En el interior del portal, a una distancia de 1.20m de la puerta, arranca una rampa que ocupa toda la anchura del mismo, de 3.37m de longitud, 2.75m de anchura y 9.8% de pendiente acabado en gres antideslizante (figura 2b). La rampa cuenta con doble pasamanos a ambos lados, a 0.70m y 1.00m de altura, cuyos extremos no se prolongan 30cm, para no interferir con el paso. Según la Tabla 2 Tolerancias admisibles del DA DB-SUA/2: *"En el caso de que la prolongación del pasamanos interfiera con la circulación, se admite que este arranque al inicio de la rampa"*.

En el inicio y final de la rampa, así como en el embarque del ascensor, hay un espacio libre para giro de 1.20m. No se puede disponer de un espacio de 1,50m y se aplica lo establecido en la Tabla 2 Tolerancias admisibles del DA DB-SUA/2: *"Allí donde se exigen espacios para giro se admite que estos tengan al menos 1.20m de diámetro, libre de obstáculos"*.

El edificio dispone de un ascensor con dimensiones interiores de cabina 960mm de ancho y 960mm de fondo, apertura de puertas semiautomáticas de 700mm, con embarque sencillo, que comunica la planta baja con todas las plantas de viviendas del inmueble. El foso del ascensor existente es de 880mm y está descolgado del forjado en el techo de la planta sótano destinada a garaje (figura 1c).

Por razones de mantenimiento y modernización, se proyecta la sustitución de dicho ascensor, por uno adaptado al hueco existente, dado que la ampliación del hueco supone una intervención a nivel estructural que excede ampliamente los ajustes razonables. El nuevo ascensor cuenta con embarque sencillo y unas dimensiones interiores de cabina de 980mm de ancho, 1.250mm de profundidad. Aplicando el Anejo B Instalación de ascensor en edificios de viviendas colectivas del DA DB-SUA/2 en su tabla B.1 Dimensiones de cabina de los ascensores, para ascensores con una puerta, las dimensiones son 0.90m de ancho x 1.20m de fondo, por lo que se cumple este parámetro.

Las nuevas puertas serán automáticas de 700mm, con los dispositivos de protección adecuados, las botoneras serán con sistema braille, la señalización y mecanismos cumplen las características de los ascensores accesibles. La anchura de paso de las puertas no cumple el apartado 5.2.1 de la norma UNE-EN 81:70:2022+A1 y el apartado 5.2.1 de la norma UNE-EN 81-82:2014, que establecen que para que pueda ser utilizada por usuarios en sillas de ruedas, la anchura de paso de la puerta debe ser de 0.80m. El ascensor no será utilizable por personas en sillas de ruedas, pero sí por otras personas con movilidad reducida

Se baja el embarque del ascensor del portal a cota +0.36m, para ello se amplía el foso de ascensor a nueva cota, dejando una altura libre de 2.20m en el garaje. El nuevo ascensor tendrá un foso de 1.00m. Se realiza un refuerzo estructural bajo el mismo, con 7 vigas HEB100, dado que existe un espacio accesible debajo que es una plaza de aparcamiento (figuras 3b y 3c).

Además del refuerzo estructural detallado (figura 2c) el ascensor contará con un sistema de seguridad de paracaídas en el contrapeso, exigible porque existe un espacio accesible bajo el mismo. Según Norma Europea EN 81-20:2020. Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores para el transporte de personas y cargas, artículo 5. Requisitos de seguridad y/o medidas de protección, apartado 5.2.5.4 Protección de los espacios situados bajo el hueco: *"Cuando existan espacios accesibles situados debajo del hueco, el fondo del foso debe calcularse para una carga mínima de 5.000 N/m<sup>2</sup> y el contrapeso o la masa de equilibrado deben ir provistos de un paracaídas"*.

Para completar las intervenciones, se bajan los buzones a una altura entre 0.80m y 1.20m.



(a)



(b)



(c)

**Figura 1.** Estado actual: (a) Acceso al portal. (b) Interior del portal. (c) Foso del ascensor en garaje. **Fuente:** Elaboración propia.



(a)

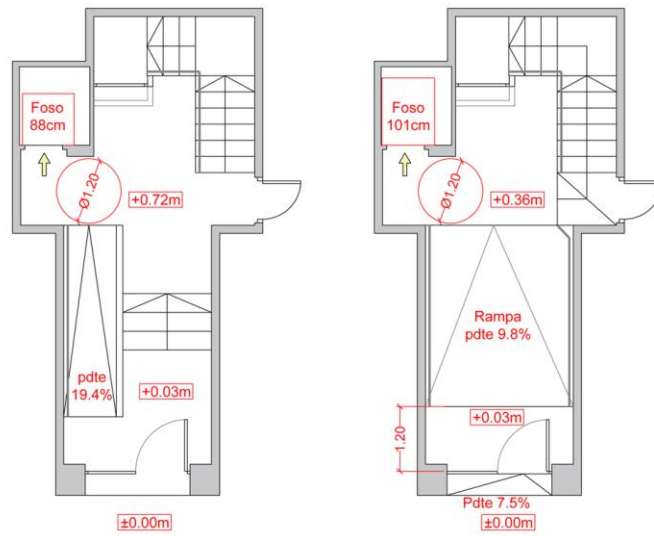


(b)

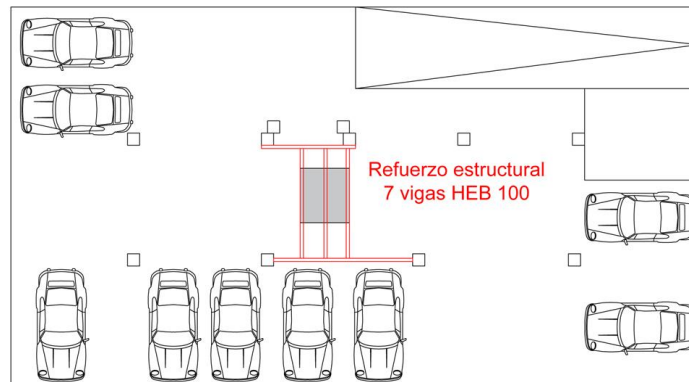


(c)

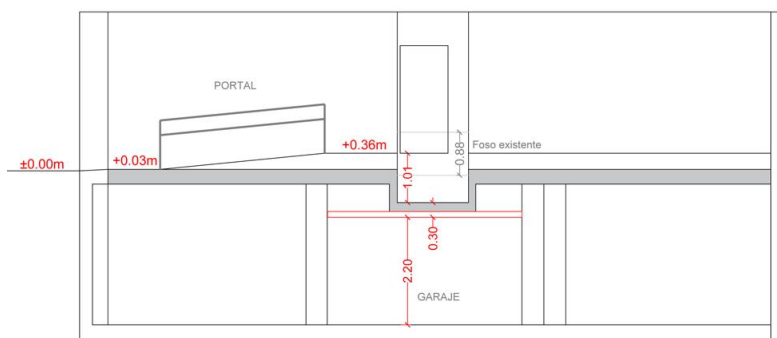
**Figura 2.** Estado reformado: (a) Acceso al portal. (b) Interior del portal. (c) Foso del ascensor en garaje. **Fuente:** Elaboración propia.



(a)



(b)



(c)

**Figura 3.** Intervención: (a) Planos de planta del portal. (b) Plano de sótano. (c) Sección refuerzo del foso del ascensor. **Fuente:** Elaboración propia.

#### 4. CONCLUSIONES

Para acometer la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes, en primer lugar, se deben cumplir las condiciones básicas de accesibilidad que determinan los requerimientos funcionales y dimensionales establecidos tanto en el DB-SUA como en el DB-SI del CTE, así como los comentarios que el Ministerio de Fomento publica y actualiza periódicamente. En segundo lugar y cuando el proyectista justifique suficientemente que su aplicación no es urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar las tolerancias admisibles de flexibilización recogidas en el DA DB-SUA/2 que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva del edificio. Por último, en el caso que esta circunstancia no sea posible y siempre que el proyectista lo justifique suficientemente, se deberían aplicar, bajo su responsabilidad, otras medidas que faciliten en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio o establecimiento por la mayor diversidad posible de situaciones personales.

El concepto de ajustes razonables se desarrolla en dos aspectos, una regulación técnica y otra económica. El establecimiento de los ajustes razonables lleva consigo su propio límite, ya que no todos los ajustes resultan obligados, sólo procede imponer aquellos que sean razonables, es decir los que no representen una carga desproporcionada.

La solución técnica final a adoptar para mejorar las condiciones de accesibilidad dependerá de cada caso concreto ya que pueden existir factores tales como el coste económico, la financiación, el mantenimiento, la disponibilidad de ayudas, el logro de la autonomía personal, los efectos discriminatorios de su no adopción, etc. que pueden hacer que el ajuste final sea razonable.

#### 5. BIBLIOGRAFÍA

- [1] Naciones Unidas, “Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad,” 2006.
- [2] Instituto Nacional de Estadística (INE), “Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y situaciones de Dependencia (EDAD),” 2020.
- [3] España, 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, Boletín Oficial del Estado, núm. 289 de 03/12/2013.
- [4] España, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, Boletín Oficial del Estado, núm. 74 de 28/03/2006.
- [5] España, Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, Boletín Oficial del Estado, núm. 266 de 6/11/1999.
- [6] España, Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación, Boletín Oficial del Estado, núm. 61 de 11/03/2010.
- [7] Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, “Documento de Apoyo al DB-SUA/2: Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad,” España.

- [8] España, Constitución Española, Boletín Oficial del Estado, núm. 311 de 29/12/1978.
- [9] España, Nota Informativa sobre la consulta realizada por el Director de Vivienda del Gobierno Vasco. Secretaria de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda. Ministerio de Fomento, sin fecha.
- [10] España, 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, Boletín Oficial del Estado, núm. 261 de 31/10/2015.
- [11] España, Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, sobre accesibilidad en espacios públicos urbanizados, Boletín Oficial del Estado, núm. 183 de 6/08/2021.
- [12] CERMI, “Obras y actuaciones de accesibilidad en comunidades de propietarios,” 2013.
- [13] CERMI, “Accesibilidad universal en edificios de viviendas: obligaciones de las administraciones públicas,” 2017.
- [14] Fundación ONCE, “¿Cómo gestionar la accesibilidad? Comunidades de propietarios,” 2018.
- [15] E. Frías y F. García Erviti, “Los ajustes razonables en los edificios de vivienda,” en Proc. PATORREB 2012, Santiago de Compostela, 2012.
- [16] E. Frías y J. Queipo de Llano, “Mejora de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes,” Cursos Avanzados Eduardo Torroja, 2014.
- [17] L. Vega y J. L. Posada, “Consideraciones sobre la aplicación de la reglamentación a edificios existentes,” Informes de la Construcción, vol. 64, 2012.