



Silla mecánica para salvar las escaleras instalada en el acceso a una finca en Madrid. / LUIS SEVILLANO

## El edificio accesible tiene un plazo

Las viviendas en régimen de propiedad horizontal deben hacer obras antes del 4 de diciembre de 2017 para que los discapacitados puedan usar los espacios comunes

S. LÓPEZ LETÓN

Los edificios de viviendas existentes están obligados a realizar ajustes razonables de accesibilidad antes del 4 de diciembre de 2017 para garantizar que las personas con discapacidad puedan hacer uso de los elementos comunes en las mismas condiciones que los demás vecinos. Así lo recoge el Real Decreto Legislativo 1/2013 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.

A los propietarios les quedan algo más de dos años para ir llenando la hucha y pensar en instalar rampas, salvaescaleras, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que faciliten la entrada y salida del inmueble.

Los principales escollos están en los accesos a los portales o dentro de los mismos. "Suelen ser pocos peldaños pero restan autonomía a una persona en silla de ruedas o con movilidad reducida", dice Belén Galán, responsable de marketing y comunicación de ThyssenKrupp Encasa, empresa especializada en soluciones salvaescaleras. La otra gran barrera está en las escaleras que suben al piso. "Miles de edificios, sobre todos en los barrios periféricos de las ciuda-



Elevador vertical de ThyssenKrupp Encasa.

des, que tienen tres o cuatro plantas no tienen ascensor o elevador", apunta Galán.

Más del 75% de las fincas necesitan mejorar la accesibilidad, asegura Salvador Díez, presidente del Consejo General de Colegios y Administradores de Fincas de España (CGCAFE). Algunos expertos ven dificultades, sobre todo económicas, para cumplir con el objetivo de adaptar un parque antiguo de viviendas no preparado para dar res-

puesta a las personas con discapacidad.

Las obras para quitar obstáculos no son baratas, aunque la ley acota los futuros desembolsos. Las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal no deben suponer una "carga desproporcionada o indebida".

"La carga es desproporcionada cuando el coste de las obras repercutido anualmente, descontando las subvenciones y ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes", según recoge la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que modifica los artículos 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Mientras no superen esas 12 mensualidades anuales, los gastos de las obras deben ser abonados por todos los propietarios. Si se sobrepasa ese

presupuesto, entonces los vecinos tienen que convocar una junta y el acuerdo ha de ser adoptado con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Ahora bien, en el caso de que los vecinos que hayan solicitado las obras abonen el resto del coste por su cuenta, todos los demás estarán también obligados a pagar sus 12 mensualidades.

## Palabras mayores

Colocar un ascensor es otro cantar. "Podemos tomar como ejemplo un edificio de cinco plantas con seis paradas. El presupuesto puede estar entre los 25.000 y 30.000 euros. Pero a esto hay que añadir todas las obras necesarias para su instalación, además de abonar los honorarios de un arquitecto o aparejador que realice el proyecto. Con todo eso, el presupuesto final puede rondar los 75.000 o 80.000 euros. Si en cada planta hay tres viviendas esto supone que cada propietario debería hacer un desembolso de entre 5.000 y 6.000 euros", explica Salvador Díez, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

Se puede dar el caso de que, por las características del propio edificio, no se pueda instalar un ascensor en el interior del portal y se deba colocar por fuera, adosado a la fachada. En este caso el precio rondaría los 100.000 o 120.000 euros. "Es necesario analizar cada caso, pero la instalación de un ascensor supone un desembolso económico para los propietarios de varios miles de euros", cuenta Díez. ■

"Puede solicitar que se adapten las instalaciones la persona propietaria de la vivienda si en ella viven, trabajan o prestan servicios voluntarios personas con discapacidad o que sean mayores de 70 años", señala Díez. Y prosigue: "Una novedad importante que introduce la nueva normativa es el concepto de accesibilidad universal, de manera que se debe procurar adaptar los edificios para que todos los usuarios puedan acceder no solo a sus viviendas, sino a todas las zonas comunes (a los garajes, jardines...)"

Según el presidente del CGCAFE, "es un avance muy importante que contribuye a seguir reduciendo la discriminación con respecto a los vecinos que necesitan tener adaptados los elementos comunes".

Al margen de los ascensores, que se postula como la obra más costosa, el mercado ofrece soluciones que pueden encajar dentro de lo que exige la normativa. "Las plataformas salvaescaleras son un elemento que minimiza o elimina las obras y estaríamos hablando de inversiones a partir de 7.000 euros", señala la portavoz de ThyssenKrupp Encasa. En una finca donde la cuota de la comunidad sea 50 euros mensuales, cada vecino tendría una derrama no superior a 600 euros. Si son 12 vecinos, acumularían 7.200 euros.

Las sillas salvaescaleras tienen un asiento que circula a través de un raíl instalado en la escalera, de modo que el usuario puede acceder a las distintas plantas de una vivienda sin necesidad de hacerlo andando. Hay distintas familias de sillas según el tipo de escalera (curva, recta, sin descansillos...). El coste parte de 3.500 y 4.000 euros. Al tra-

**El coste de la obra no debe superar 12 mensualidades de gastos comunes**

**Las plataformas para salvar las escaleras cuestan desde 7.000 euros**

tarse de una solución a medida, el precio depende de las necesidades de configuración y recorrido.

Las plataformas salvaescaleras, para usuarios que utilicen sillas de ruedas, son elevadores dotados de una peana que circulan por un raíl instalado en la escalera y que permiten la comunicación entre las distintas plantas del edificio. El presupuesto parte de unos 7.000 euros.

Los elevadores verticales, que no ascensores, no necesitan cuadro de máquinas, ni foso, por lo que se pueden instalar en espacios reducidos. Esta solución es muy socorrida en la rehabilitación de viviendas y está diseñada para la elevación vertical de los usuarios (independientemente de que utilicen silla de ruedas o no). El coste medio es de unos 10.000 euros. ■