



GUÍA DE LA
VIVIENDA ACCESIBLE

adicas

Asociación de Personas con Discapacidad
de Castro Urdiales

□ PRESENTACION ADICAS

La discapacidad constituye uno de los temas que más relevancia social va adquiriendo en el seno de las sociedades avanzadas. El número de personas afectadas es cada vez mayor y en paralelo crecen sus demandas sociales.

Desde ADICAS, mantenemos como prioridad fundamental la promoción y defensa de las condiciones de vida de las personas con discapacidad hasta conseguir su plena inclusión social. Para alcanzar este objetivo, resulta imprescindible la colaboración de todos: ciudadanos, movimiento asociativo y la propia Administración Pública.

Nuestras instituciones son cada vez más conscientes de ello y, producto de este empeño, nace la Guía que nos ocupa, cuyo objetivo es dejar constancia de que la vivienda es un elemento fundamental en la vida de cualquier persona. Goza de gran importancia, por ser el espacio donde la persona crea su propio ambiente y desarrolla sus relaciones interpersonales más cercanas. Pero no todas las viviendas son iguales. Una vivienda accesible garantiza la autonomía, la seguridad, la dignidad, el confort y el ahorro de tiempo, no sólo de las personas que la habitan, sino también de aquellas que la visitan. Una persona con discapacidad, además de encontrar una casa adecuada a su situación, debe poder acudir a cualquier reunión familiar o de amigos sin dificultad,

lo que sin duda contribuirá a su plena inclusión social. La publicación de esta guía con la ayuda concedida por la Obra Social de Bancaja dentro de su 9ª Convocatoria de Ayudas a Entidades de Interés Público y Social 2011, evidencia de esta manera una especial sensibilidad hacia un aspecto vital de la persona dentro de un contexto universal de accesibilidad para todas las personas.

Estas páginas contienen aspectos importantes relacionados con la ocupación de la vivienda y en especial incidiendo en los puntos claves y recomendables para considerar una vivienda accesible, para aquellas personas que necesitan la adaptación pertinente para adecuar los espacios y equipamientos de la misma en las condiciones que nos favorezcan y por supuesto para sus familiares, con quienes conviven diariamente, favoreciendo la mayor autonomía e independencia posible.

Ya por último y para concluir, deseo dar las gracias a todos los que han colaborado, aportando sus opiniones y experiencias para la elaboración de esta guía.

Presidente
ADICAS
José A. Cortés Echániz

□ **1. La accesibilidad, un derecho para todas las personas. Pag. 4**

- 1.1. ¿Cómo encontrar una vivienda accesible? Pag. 4
- 1.2. ¿Existen las viviendas accesibles para todos? Pag. 5
- 1.3. ¿Qué aspectos debemos considerar para la vivienda accesible integral? Pag. 6

□ **2. Accesibilidad en el entorno urbano. Pag. 8**

- 2.1 Accesibilidad en el exterior de la vivienda. Pag. 8
 - 2.1.1. Concepto itinerario accesible. Pag. 8
 - 2.1.2. Donde disponer los itinerarios accesibles. Pag. 8
- 2.2. Itinerarios peatonales. Pag. 9
 - 2.2.1. Aceras. Pag. 10
 - 2.2.2. Rampas. Pag. 10
 - 2.2.3. Pendientes. Pag. 10
 - 2.2.4. Pasamanos. Pag. 10
 - 2.2.5. Mesetas. Pag. 10
 - 2.2.6. Pavimentos. Pag. 11
 - 2.2.6.1. Señalización: Pavimento táctil. Pag. 11
 - 2.2.7. Bordillos. Pag. 11
- 2.3. Pasos de Peatones. Pag. 12
- 2.4. Mobiliario urbano. Pag. 13
 - 2.4.1. Señalización vertical, semáforos, farolas. Pag. 14
 - 2.4.2. Bolardos, horquillas y pilarotes. Pag. 15
 - 2.4.3. Protección alcorques. Pag. 15
 - 2.4.4. Tapas, rejillas de ventilación y sumideros. Pag. 16
 - 2.4.5. Árboles y jardineras. Pag. 16
- 2.5. Aparcamientos. Pag. 17

□ **3. La accesibilidad en la entrada a la vivienda. Pag. 19**

- 3.1. Accesos. Pag. 19
- 3.2. Puertas. Pag. 21
 - 3.2.1. Tipos de puertas. Pag. 21
- 3.3. Pasillos. Pag. 23
- 3.4. Escaleras. Pag. 24
- 3.5. Ascensores. Pag. 25
- 3.6. Rampas. Pag. 26

□ **4. La vivienda accesible. Pag. 27**

- 4.1. Concepto. Pag. 27
- 4.2. Accesos, pasillos, puertas y ventanas. Pag. 27
- 4.3. La cocina. Pag. 29
- 4.4. El aseo. Pag. 32
- 4.5. Otras estancias. Pag. 35
- 4.6. Accesorios y mecanismos. Pag. 36

Índice

5. Productos de apoyo. Pag. 37

- 5.1. Concepto. Pag. 37
- 5.2. Clasificación. Pag. 38
- 5.3. Características y aspectos a considerar para la correcta elección de un producto de apoyo. Pag. 39
- 5.4. Ayudas económicas. Pag. 40
- 5.5. Ejemplos de productos de apoyo. Pag. 41
 - 5.5.1. En el baño. Pag. 41
 - 5.5.2. En la cocina. Pag. 41
 - 5.5.3. En otras estancias. Pag. 41

6. Nuevas tecnologías en la vivienda - domótica. Pag. 42

- 6.1. Introducción a las nuevas tecnologías aplicadas. Pag. 42
- 6.2. Accesibilidad y tecnología. Pag. 43
- 6.3. Accesibilidad - adaptación - autonomía. Pag. 45
 - 6.3.1. Accesos. Pag. 46
 - 6.3.2. Entrar y salir con autonomía. Pag. 46
 - 6.3.2.1. Control remoto. Pag. 46
 - 6.3.3. Transferencias. Pag. 47
 - 6.3.4. Control del entorno. Pag. 48
 - 6.3.5. Baños. Pag. 49
 - 6.3.5.1. La distribución de los sanitarios. Pag. 50
 - 6.3.5.2. Las mamparas. Pag. 50

7. Accesibilidad en la propiedad horizontal. Pag. 51

- 7.1. Derechos y obligaciones de los propietarios. Pag. 52
 - 7.1.1. Derechos. Pag. 52
 - 7.1.2. Obligaciones. Pag. 54
- 7.2. Derechos y deberes del vecino que solicita obras e instalaciones Pag. 55
 - 7.2.1. Derechos. Pag. 55
 - 7.2.2. Deberes. Pag. 56
- 7.3. Derechos y deberes de los vecinos en los elementos privativos de la vivienda. Pag. 57
 - 7.3.1. Derechos. Pag. 57
 - 7.3.2. Deberes. Pag. 57
- 7.4. Derechos y deberes de las comunidades de vecinos en los elementos comunes y privativos. Pag. 57
 - 7.4.1. Derechos. Pag. 57
 - 7.4.2. Deberes. Pag. 57
- 7.5. Accesibilidad en la vivienda pública. Pag. 58

8. Información. Pag. 60

- 8.1. Bibliografía. Pag. 60
- 8.2. Legislación. Pag. 61
 - 8.2.1. Estatal. Pag. 62
 - 8.2.2. Autonómica. Pag. 63
- 8.3. Agradecimientos, colaboración. Pag. 63



La accesibilidad, un derecho para todas las personas.

La Guía práctica de la vivienda accesible pretende, desde la información, aportar una visión integral del concepto que queremos transmitir con su título y debe responder a los criterios que se han de seguir para que un espacio se considere accesible.

La respuesta depende de como se dimensione el espacio y como de usable sea el mismo, basándonos siempre en el diseño para todas las personas, óptica de medición de la Accesibilidad Universal.

Pero la respuesta “accesible” debe ir acompañada de un apartado social muy importante que sea garante para la igualdad de oportunidades de todos los ciudadanos, independientemente de su capacidad física, intelectual, sensorial o de su edad, permitiendo el acceso a los equipamientos comunitarios y el disfrute de los mismos.

Para su elaboración se ha tenido en cuenta principalmente la legislación siguiente:

- La Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras en los ámbitos urbanístico, arquitectónico, del transporte y de la comunicación de 3/1996, de 24 de Septiembre de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de Accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010 referente a los espacios públicos urbanizados para el apartado urbanístico. También es parte de la legislación Código Técnico de la Edificación y sus documen-

tos de Seguridad en caso de Incendios y de Utilización, para el interior de parcelas y edificios.

1.1. ¿Cómo encontrar una Vivienda Accesible?

En primera instancia, todos queremos disponer de una vida de confort y comodidad y por ello, buscamos en nuestro hábitat la casa accesible o bien que se pueda adaptar fácilmente.

La elección de una casa tiene su complejidad, pues la misma debe de ser apta para personas con discapacidad, amigos y familiares (sobre todo para Personas con Movilidad Reducida).

Hay un principio de máxima solvencia para una buena elección y es que debe atender a las necesidades personales de las personas con discapacidad y/o

familiares con los que convivan. Por tanto estamos en un proceso relativo de elección, pues habrá aspectos de la vivienda que serán buenos para unos pero no para todos, no debemos olvidar la cita reiterativa con los planteamientos que siempre deben quedar adecuados a los criterios de "Accesibilidad Universal".

La persona debe ser consciente de sus propias limitaciones y necesidades y adquirir los medios que mejor se adecuen a ella, no sólo a corto plazo sino que hay que pensar en un horizonte más lejano.

Pero hay otras variables muy importantes en la elección de casa, como puede ser el lugar, si es campo o ciudad, es decir analizar el principio de **dónde y cómo** nos gustaría vivir. Otros elementos más sencillos se relacionan con vivir cerca de amigos, familiares u otras personas con discapacidad. Otras veces, sin perder las variables anteriores, es la zona o el lugar lo que nos permite ele-

gir los espacios urbanos y con el menor número de barreras para poder disfrutar de una participación comunitaria libre y extensa, a pesar de que sabemos que la accesibilidad urbana todavía es muy deficiente.

Otro factor es el económico, elemento clave a la hora de la elección de la vivienda.

1.2. ¿Existen las viviendas accesibles para todos?

Cuando analizamos el entorno construido y el mercado inmobiliario, vemos la dificultad que una persona con discapacidad tiene para independizarse cuando se intenta encontrar una vivienda adaptada y accesible. Parece mentira que a estas alturas todavía existan barreras que nos hacen imposible acceder a ella, en muchos casos no puedes visitar a tus amigos, familia, etc. por falta de una rampa de acceso al portal, por no tener un ascensor que te suba a una planta, o en algunos casos la dificultad de superar

o subir los 7 o 8 escalones para llegar a un ascensor...

En aquellas viviendas que queramos adaptar, nos encontramos con situaciones en la que los propios vecinos se oponen a eliminar ciertas barreras, pues no dan importancia a un tema que en infinidad de ocasiones no les toca de cerca. Todos sabemos que en un momento de nuestra vida podemos estar sujetos a limitaciones y debemos pensar en criterios de futuro. Cualquier mejora de nuestras condiciones de vida darán un salto cualitativo muy importante, más si atendemos de forma solidaria la eliminación de barreras con lo que el gasto personal siempre será de menor cuantía.

Como se observa, los problemas de accesibilidad siguen siendo notorios, y así se constata en la estadística que aparece en el Observatorio de la Discapacidad del Ministerio de Sanidad en el año 2010, en el que se cuantifican hasta un 72,7% de hogares donde reside alguna

persona con discapacidad y que tienen alguna barrera arquitectónica, suponiendo por tanto una dificultad para desenvolverse con normalidad en su vivienda o edificio, y en concreto, en el cuarto de baño, la cocina, el portal y escaleras del edificio.

Sabemos que ha aumentado considerablemente la normativa a aplicar y se marca cada vez más unos mínimos comunes a nivel nacional, donde se contemplan las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad.

La accesibilidad es una de las condiciones básicas para participar en igualdad en la vida cotidiana, “versus” inclusión social y por tanto un principio irrenunciable por el que debemos luchar sin tregua para disfrutar de los derechos que como ciudadanos nos asisten.

Si atendemos al tipo de vivienda a elegir tendremos:

Vivienda unifamiliar: es una buena opción siempre y cuando tengamos claro que suelen estar apartadas de núcleos urbanos y que la persona con discapacidad, sobre todo si vive sola o con intención de ser lo más independiente posible, dependerá mucho, si no tiene vehículo propio, del medio de transporte público para acercarse a los servicios mínimos necesarios (tiendas, centro de salud, ocio y tiempo libre). En general el propietario construye la vivienda a su gusto, por lo que se puede planificar desde cero y personalizarla acorde a las necesidades de las personas que residan en dicha vivienda.

Vivienda colectiva: el típico piso en la ciudad, es una solución muy buena siempre que vaya acompañada de una buena localización, en zonas con muchos servicios públicos (hospitales, zonas verdes, tiendas,...) y zonas

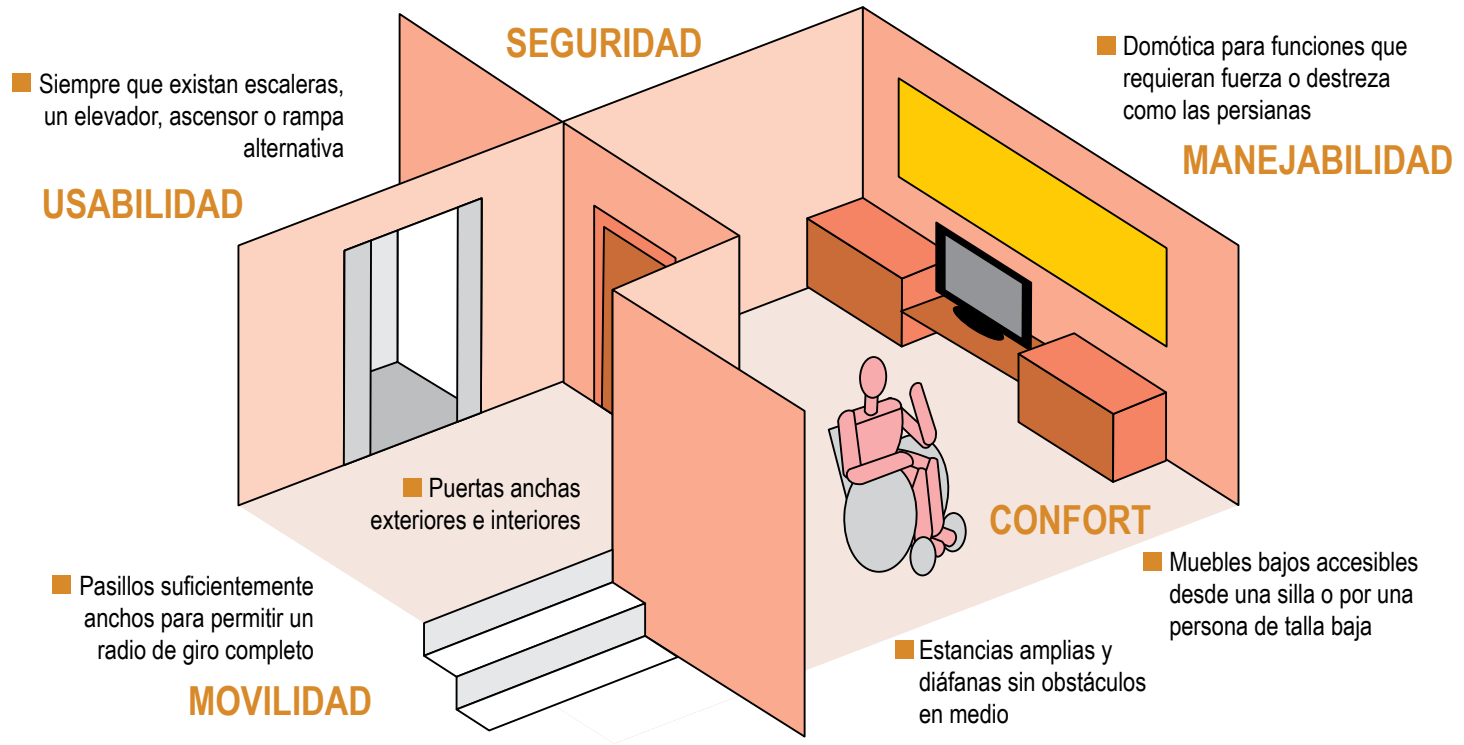
urbanas accesibles. El problema que presenta este tipo de vivienda es que si no se adquiere en construcción nos vemos obligados a realizar reformas, con el coste adicional que ello supone. Aquí viene un factor muy importante como es el económico, lo que puede superar las expectativas de mejora que se tengan.

1.3. ¿Qué aspectos debemos considerar para la vivienda accesible integral?

Como sabemos, las viviendas no son iguales y la vida de una persona se desarrolla principalmente en la casa, por lo que dicha vivienda debe adecuarse en la medida necesaria de las necesidades personales del usuario: **confort, seguridad, movilidad, manejabilidad y usabilidad** necesarias tanto para la persona que reside en ella, como para cualquier visita.

Una persona con discapacidad, además de encontrar una casa adecuada a su

situación, debe poder entrar y salir de ella con las rutinas de cualquier otro ciudadano, donde participar de sus relaciones personales, acudir a los centros de actividad del municipio, es decir desarrollar una vida independiente sin ataduras que no le permitan disponer de la igualdad de oportunidades y participación.



Accesibilidad en el entorno urbano.

La clave para las personas con alguna discapacidad es conseguir la plena accesibilidad de los espacios públicos de la ciudad, y para ello salvaguardar los requisitos básicos que se deben dar en la ejecución urbanística del planeamiento municipal.

2.1. Accesibilidad en el exterior de la Vivienda.

La accesibilidad es el grado en el que todas las personas puedan utilizar un objeto, visitar un lugar o acceder a un servicio, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas, es decir la capacidad para circular por las aceras de las calles y plazas, parques, jardines..., todo ello de una manera cómoda, segura y por sus propios medios. También es necesario complementar con la capacidad de aparcar el vehículo particular de la persona con discapacidad, en el caso

de que lo conduzca esta persona o bien sea transportada en ese vehículo. Este estacionamiento debe permitirse cerca de la vivienda, el trabajo o edificios públicos en toda la ciudad. De igual importancia es el poder transitar o deambular como lo es el poder "USAR" el mobiliario y el equipamiento urbano general, y el disfrutar de los servicios que se presten. No debemos descuidar el cómo se distribuye y vigila el entorno urbano, pues en muchos casos supone, por su disposición o tipología, tener obstáculos o barreras de accesibilidad. Barandillas, pasamanos y otros elementos de protección y apoyo; semáforos, postes de señalización, mástiles o similares; bancos, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, toldos, marquesinas, quioscos y cualesquiera otros de naturaleza análoga, consiguiendo que estas personas realicen la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin discapacidad.

Bajo esta premisa, para la consideración de una vivienda accesible integral, las personas que viven en ella entran para lo que es preciso que el entorno más cercano también esté adaptado.

2.1.1. Concepto Itinerario accesible.

El itinerario accesible es el que permite que todas las personas, sea cual sea su discapacidad, puedan acceder, y utilizar de forma no discriminatoria, independiente y segura todos los espacios.

2.1.2. ¿Dónde disponer los itinerarios accesibles?

La normativa vigente exige la existencia de un itinerario accesible, principalmente en el Exterior de la Edificación cumpliendo las siguientes características:

a) La parcela tendrá un itinerario accesible que comunique al menos con una

entrada principal de la edificación.

b) Si se trata de un conjunto de viviendas unifamiliares, también en el exterior de las mismas, la parcela tendrá ese itinerario comunicado con una entrada adaptada a cada zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores (aparcamientos, trasteros, piscinas, etc).

2.2. Itinerarios Peatonales.

Las características de un itinerario peatonal accesible se deben cumplir en los criterios que definan el espacio libre de paso con una dimensión que permita circular a personas que utilizan sillas de ruedas, salvando la disposición del mobiliario urbano que justifique su usabilidad y no suponga en ningún momento una barrera u obstáculo.

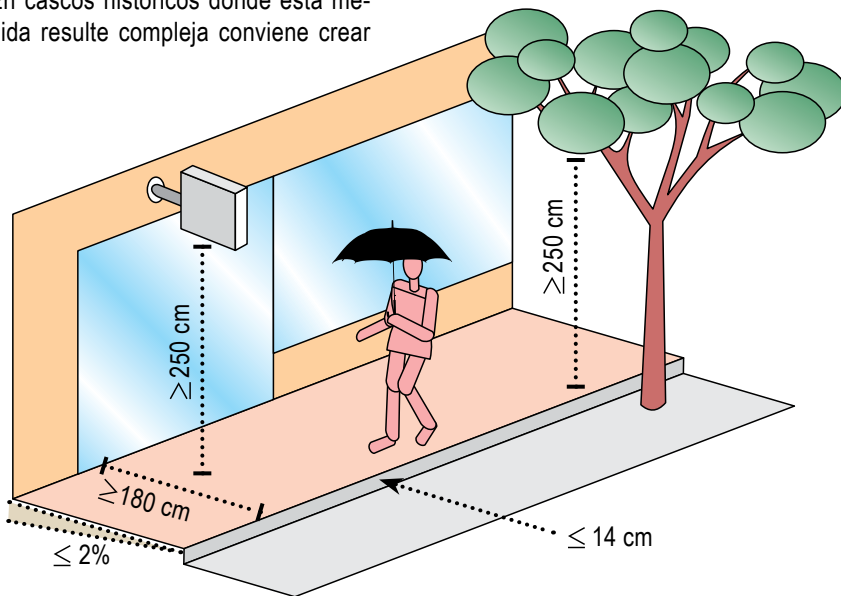
Un itinerario peatonal que sea accesible esta directamente ligado al “**espacio libre de paso**”, y es la clave para poder desplazarse libremente sin limitaciones.

2.2.1. Aceras.

La anchura del espacio libre destinado a la circulación de peatones debe ser al menos de **1,80 m**, siendo recomendable una anchura de **2 m**.

En cascos históricos donde esta medida resulte compleja conviene crear

una plataforma única en la que acera y calzada se encuentren a la misma cota, y en la que se limite el acceso de vehículos.



La altura mínima libre peatonal será de 2,20 m, aunque lo aconsejable son 2,50 m. La pendiente del itinerario deberá ajustarse a los parámetros establecidos en la normativa de accesibilidad, donde las pendientes máximas serán del 2% y 6%, transversal y longitudinal respectivamente.

2.2.2. Rampas.

Las rampas se instalarán en el itinerario peatonal accesible cuando sea necesario salvar desniveles superiores a 20 cm y pendientes superiores al 6% cumpliendo:

Rampas en itinerarios peatonales accesibles:

- **A) Anchura:** Anchura libre mínima de paso de 1,50 m (aconsejable 1,80 m).
- **L) Longitud:** Longitud máxima de cada tramo de 10 m. Si pertenece a itinerarios accesibles 9 m.

2.2.3. Pendientes.

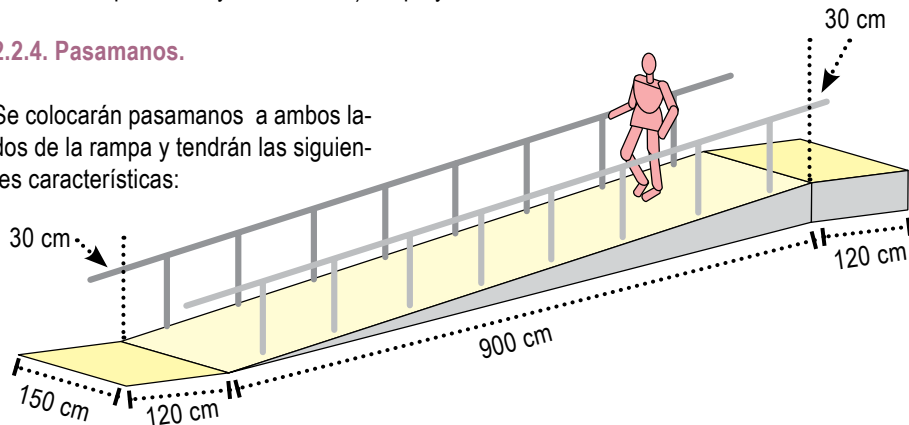
Determinadas por la relación entre el desnivel que se debe salvar y la longitud de la proyección horizontal.

Pendientes máximas longitudinales según longitud de tramo:

- **12%** en tramos hasta 1,50 m (sólo en interiores).
- **8%** en tramos hasta 3,00 m.
- **6%** en tramos hasta 10,00 m (recomendable en todo caso).
- **2%** de pendiente transversal máxima. (Normativa aplicada: Ley de Cantabria).

2.2.4. Pasamanos.

Se colocarán pasamanos a ambos lados de la rampa y tendrán las siguientes características:



- Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán **30 cm** más allá de cada tramo de la rampa.
- En caso de existir desniveles laterales se colocarán barandillas de protección o zócalos.
- En una altura comprendida entre los **20 cm y 70 cm** no existirán elementos que puedan ser escalables.

2.2.5. Mesetas.

En rampas largas, insertar mesetas intermedias (como máximo, cada **10 m** de proyección horizontal, **9 m** en el caso

de itinerarios accesibles) para el descanso de los usuarios.

Los rellanos situados entre tramos de rampa serán del mismo ancho que ésta y una profundidad mínima de **1,50 m** para tramos rectos y **1,80 m** para tramos con cambios de dirección.

2.2.6. Pavimentos.

Los pavimentos cumplirán las siguientes características:

- Serán duros, estables y antideslizantes en seco y en mojado.
- No existirán piezas, ni elementos sueltos con independencia del sistema constructivo.
- Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

**Aplicación de la Ley de Cantabria por ser la más restrictiva.*

2.2.6.1. Señalización: Pavimento táctil.

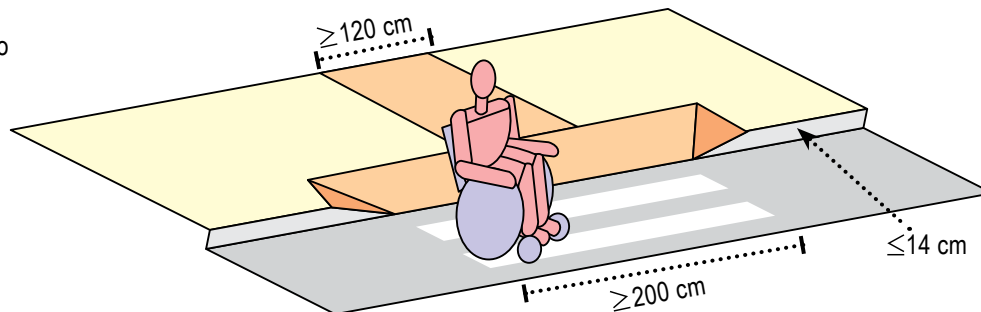
Las franjas de pavimento táctil tendrán las siguientes características*:

- Se colocarán franjas de pavimento táctil siempre señalando el inicio y el final de la rampa, en sentido transversal al tránsito peatonal.
- Servirá para orientar, dirigir y advertir en distintos puntos del recorrido sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto.
- El pavimento táctil será antideslizante, permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual.

- Se dispondrá colocando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente del suelo circundante.
- El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y fondo de **1,20 m**.

2.2.7. Pavimentos.

La altura máxima del bordillo será de **14 cm**. Si existe un paso de peatones a la misma cota de la calzada, el bordillo contará con un rebaje que contraste en color y textura con el resto del pavimento. En cualquier caso, la zona de encuentro del bordillo de la acera con la calzada en todo el ancho del paso peatonal debe estar enrasado a la calzada, es decir a **cota 0**.



2.3. Pasos de peatones.

Los desniveles entre acera y calzada se salvarán con vados -unas rampas de pendiente longitudinal y transversal no superior al **6%** y al **2%** respectivamente-, sin resalte en los bordes inferiores ni superiores. Antes de llegar al vado existirá una banda de textura y color diferenciado con franjas de **1.20 m.** de ancho.

Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones y con un fondo mínimo de **1.50 m.** Asimismo se pavimentará toda esta isleta con textura y color diferentes al de las calzadas que atraviesan.

Los vados, isletas y pasos de peatones tendrán una anchura mínima de **2.00 m** que permita el paso simultá-

neo de dos personas con movilidad reducida.

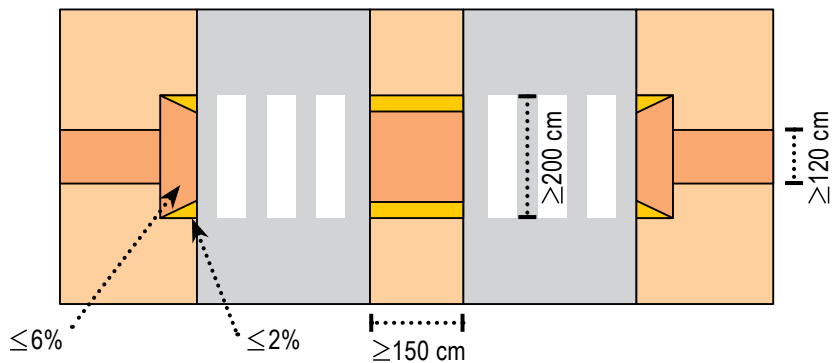
Los pasos de peatones han de señalizarse en la acera, en el centro o eje del paso peatonal y en dirección perpendicular a la marcha, mediante una franja señalizadora de **1.20 m** de anchura contrastada en textura y color con el resto de la acera, detectable por personas con discapacidad visual.

En todo caso, los pasos de peatones deben estar debidamente señalizados

tanto para los peatones como para los conductores.

Los vados peatonales se situarán siempre enfrentados, siendo este punto esencial para orientación de personas con discapacidad visual.

Es conveniente que la pintura que señala los pasos de peatones sea antideslizante mediante preparados químicos especiales o similares. En tal caso, también es válido gravar las franjas para favorecer el antideslizamiento.



2.4. Mobiliario urbano.

Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y en los espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación de manera que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales de aquéllas, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, parasoles, marquesinas, contenedores de residuos, quioscos, bancos y cualesquiera otros de naturaleza urbana.

1) Todos los elementos de mobiliario urbano se dispondrán de manera que no se invada el ámbito de paso, ni en el plano del suelo ni en altura, de los itinerarios peatonales. Como criterio general, se dispondrán de forma alineada en la banda exterior de la acera o junto a la zona de calzada. En itinerarios estrechos donde esta disposición dificulte el paso los soportes verticales

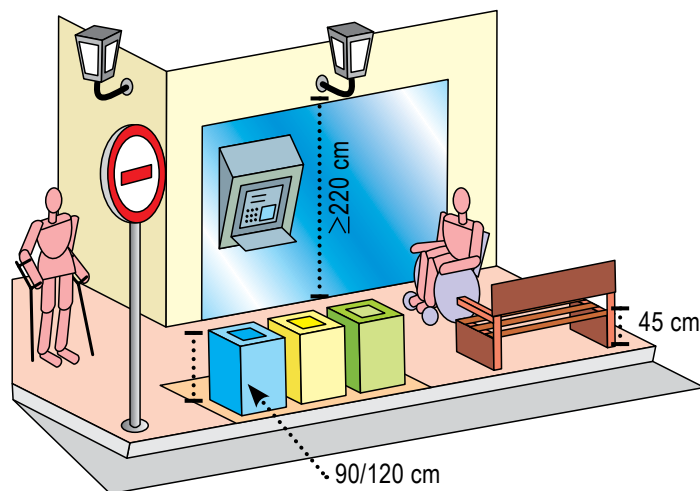
de señales, semáforos y báculos de iluminación se dispondrán adosados en fachada, con salientes a una altura que no obstaculice el libre paso, relegando el resto de elementos de mobiliario a zonas de dimensiones suficientes.

2) La instalación del mobiliario urbano será tal que se garantice la aproximación y el acceso a cualquier usuario. Asimismo se garantizará una altura y orientación adecuadas para su correcto uso.

3) En la elección del mobiliario y equipamiento urbano será exigible el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad en el diseño de los elementos, atendiendo a su utilización cómoda y segura, así como a su adecuada detección.

4) En el ámbito de paso de los itinerarios peatonales no podrán colocarse contenedores, cubos de residuos o elementos de mobiliario urbano.

5) Las marquesinas de espera y refugio en la vía pública deberán ser accesibles y se dispondrán de manera que no se obstruya el tráfico peatonal de los itinerarios, situándose preferentemente en plataformas adicionales o ensanches de dichos itinerarios. La configuración



de la marquesina deberá permitir el acceso bien lateralmente, bien por su parte central, con un ancho libre mínimo de paso de **1.20 m**. Si alguno de los cerramientos verticales fueran transparentes o translúcidos, estos dispondrán de dos bandas horizontales de colores vivos y contrastados. Se dispondrá además de un apoyo isquiático y algún asiento. Los asientos agrupados o individuales tendrán reposa brazos al menos en su lateral exterior y la altura desde el asiento al suelo será de **45 cm** aproximadamente.

El mobiliario urbano debe estar diseñado para ser utilizado, de forma autónoma, por personas con dificultades en la movilidad y se dispondrá de forma que no constituya un obstáculo para personas con discapacidad visual ni usuarios de silla de ruedas.

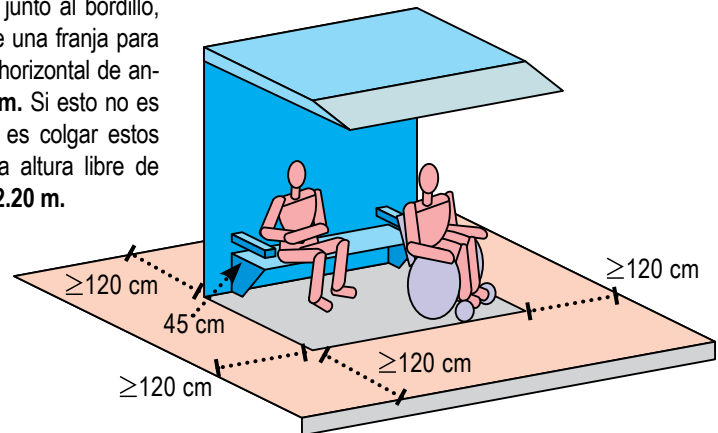
Los elementos manipulables deberán situarse a una altura entre **90 y 120 cm**.

6) Cuerpos salientes. Los toldos, banderolas y otros elementos salientes en las fachadas se colocarán a una altura mínima de **2.20 m** desde el suelo. En caso de existir elementos estructurales que invadan la altura mínima libre peatonal, deberán prolongarse en vertical hasta el suelo o a una altura máxima de **25 cm** del mismo, en toda su superficie.

2.4.1. Señalización vertical, semáforos, farolas.

Las señales verticales y farolas se colocarán preferentemente junto al bordillo, siempre que dejen libre una franja para la circulación peatonal horizontal de anchura mínima de **1.50 m**. Si esto no es posible lo aconsejable es colgar estos elementos dejando una altura libre de paso igual o mayor de **2.20 m**.

Los semáforos se ubicarán de forma que no interrumpan la circulación y contarán con una señal acústica no molesta y claramente distinguible de sonidos habituales de la zona, que se active cada vez que el semáforo esté abierto para los peatones. Estos señalizadores acústicos podrían ser activados por mandos a distancia cuando un usuario lo requiera, para evitar así las molestias que el sonido continuado pueda generar a los vecinos.



En ningún caso se adosarán papeleras u otros objetos salientes en los postes verticales, ya que no serían detectables por las personas con discapacidad visual.

Las señales y paneles informativos a lo largo del itinerario deben ajustarse a las condiciones de accesibilidad que se presentan.

2.4.2. Bolardos, horquillas y pilarotes.

Los hitos, mojonos y bolardos que se coloquen en los itinerarios peatonales para impedir el paso de vehículos serán de un solo fuste, no siendo admisibles los de tipo horquilla y tendrán una luz libre mínima de **1 m.** para permitir el paso de una silla de ruedas.

Han de colocarse en línea en el borde de la acera y lo más próximo posible a la calzada, dejando una anchura libre mínima para la circulación peatonal de **1.50 m.**

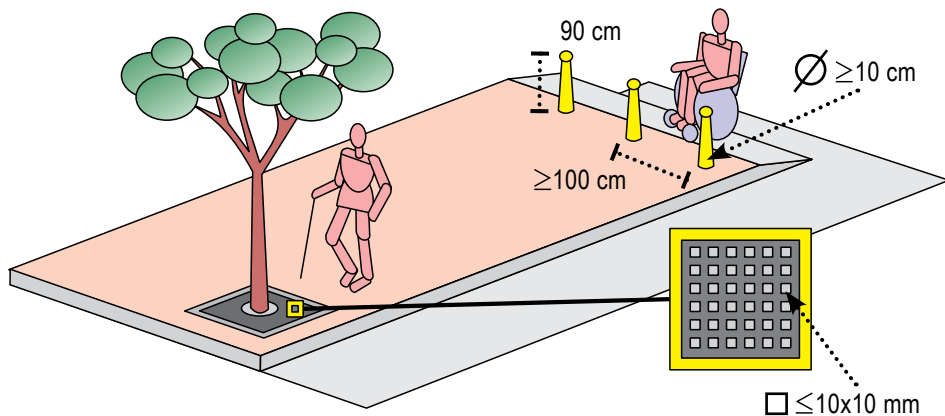
Deben contrastar cromáticamente con la acera, y se recomienda que tengan una altura mínima de **90 cm.** y un diámetro mínimo de **10 cm.** Los bolardos, horquillas y pilarotes suponen un peligro para las personas con discapacidad visual. Deberán tener un diseño redondeado y sin aristas.

2.4.3. Protección de alcorques.

Todos los alcorques en áreas de circulación peatonal se cubrirán con rejillas

enrasadas con el pavimento para evitar una diferencia de nivel que pueda provocar accidentes. La rejilla debe ser permeable para que el agua pueda llegar al árbol, debe poder ajustarse al crecimiento del mismo y sus dimensiones deben impedir problemas de movilidad para personas con discapacidad visual y otros usuarios.

Si los huecos de la rejilla son cuadrados sus dimensiones no podrán superar los **10 x 10 mm.**



2.4.4. Tapas de registro, rejillas de ventilación y sumideros.

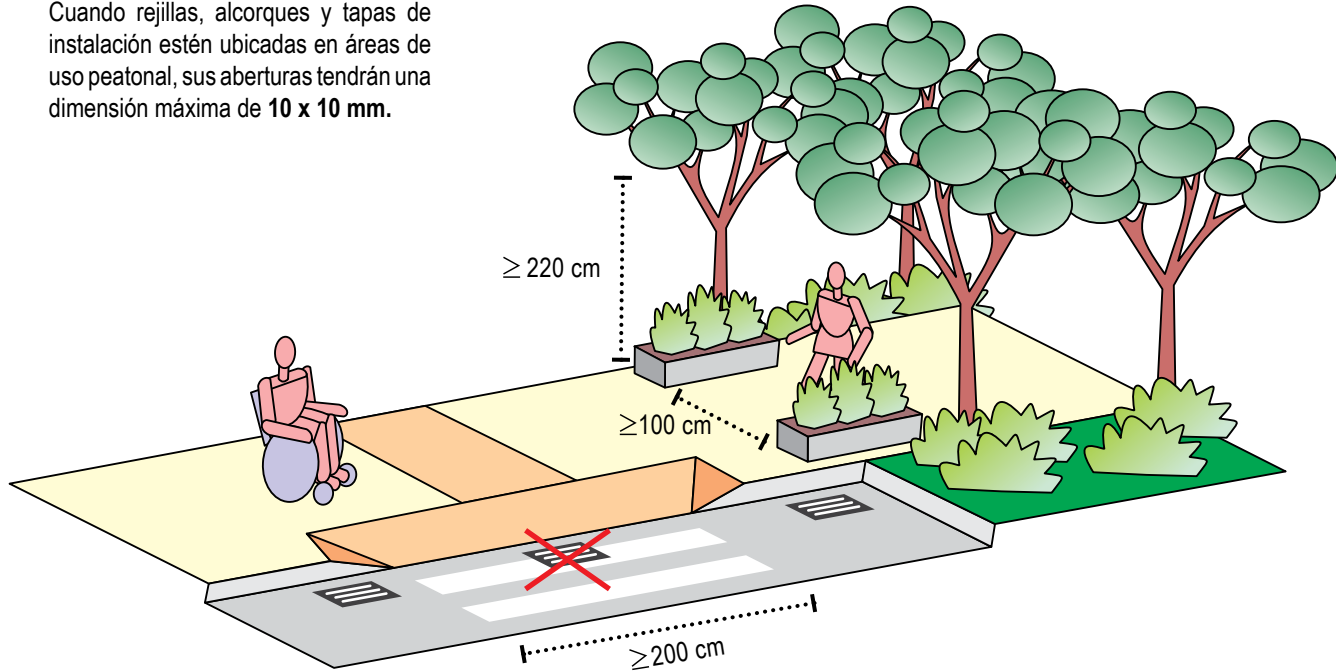
Deben estar perfectamente fijados y enrasados en la acera, además de impedir cualquier tipo de deslizamiento.

Cuando rejillas, alcorques y tapas de instalación estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión máxima de **10 x 10 mm**.

2.4.5. Árboles y jardineras.

La altura libre de paso en un área arbolada que se encuentre en la zona de circulación peatonal, será de **2.20 m** de altura. Su tronco debe ser recto.

Entre los tiestos, jardineras y otras áreas ajardinadas ubicados en las zonas de circulación peatonal debe existir una distancia mínima de **1 m**. Las plantas que en ellas se contengan no deben invadir la zona libre de paso.



2.5. Aparcamientos.

Deberán existir plazas reservadas de estacionamiento, tan cerca como sea posible del lugar de residencia o centro de trabajo*, para vehículos ligeros y tan cerca como sea posible a los accesos peatonales, plazas para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida.

¿Puedes aparcar en estos estacionamientos?

Siempre y cuando poseas acreditación de la tarjeta de estacionamiento para personas con movilidad reducida que es estrictamente personal y solo podrá

ser utilizada cuando su titular sea transportado en el vehículo o sea conducido por él. Además, deberá colocarse en el parabrisas delantero, de modo que sea perfectamente visible y legible.

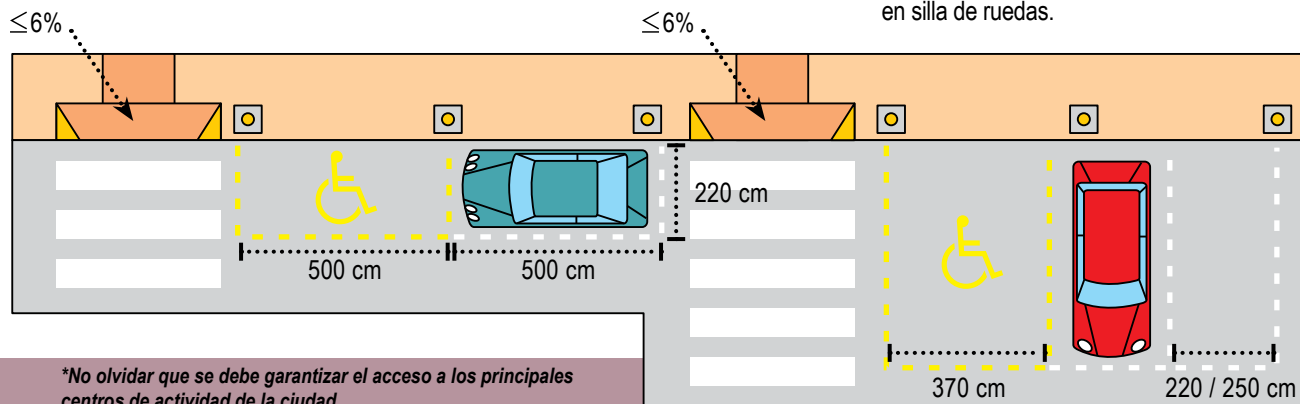
¿Qué requisitos cumplen las plazas?

Estarán adecuadamente señalizadas, mediante el símbolo internacional de accesibilidad (SIA), tanto vertical como horizontalmente, y se señalará la prohibición de aparcar a vehículos que no transporten a personas en situación de movilidad reducida.

Junto a las plazas de aparcamiento deberá ubicarse un vado tal y como se

explicita en vados peatonales, para el acceso a la acera. Se dispondrán lo más próximas posible a los accesos de los recintos públicos y siempre junto a un vado peatonal existente, o en su defecto, uno exclusivo para garantizar el acceso de la acera a la calzada.

Las plazas de aparcamiento deberán tener unas dimensiones mínimas de **5 x 2.20 m.** más **1.50 m.** de zona de aproximación y transferencia que se ubicará según la ubicación de la plaza de aparcamiento y el sentido de circulación, de modo que permitan su correcta utilización por personas con movilidad reducida, incluidas aquellas que se desplazan en silla de ruedas.



**No olvidar que se debe garantizar el acceso a los principales centros de actividad de la ciudad.*

Las dimensiones de la plaza permitirán, en batería o diagonal, la aproximación de la silla de ruedas y la transferencia de ésta al vehículo, así como el acceso hasta la acera en condiciones de seguridad mediante el vado peatonal requerido, para lo que deberán tener unas dimensiones de **5.00 x 3.70 m.***

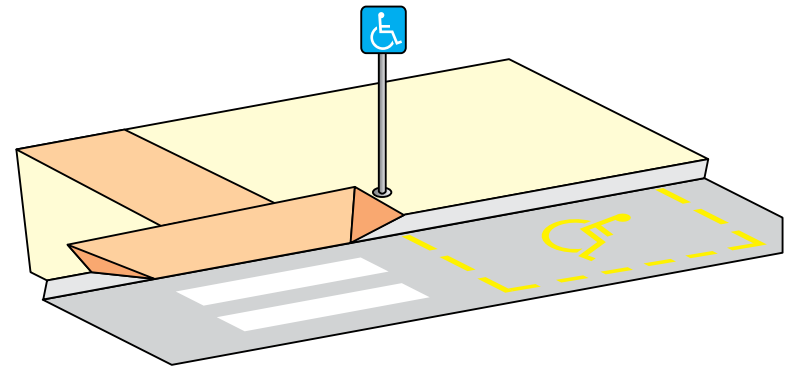
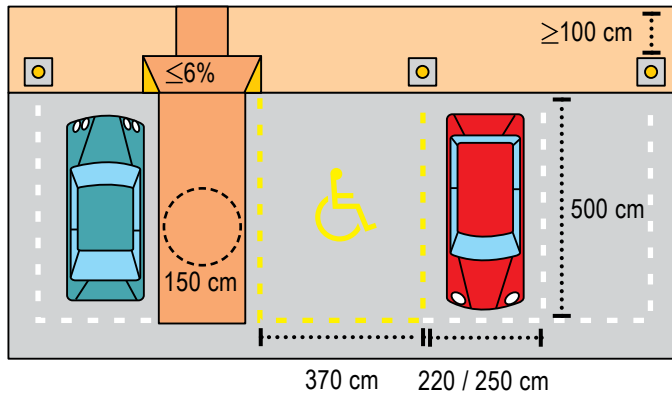
Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de **5.00 x 2.20 m.** y además dispondrán de una zona de

aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de **1.50 m.**

Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles y siempre que sea posible, deberá evitarse el uso de elementos físicos anti-aparcamiento. En caso de resultar necesarios, las vallas y elementos de delimitación y protección tendrán una estabilidad que garantice

la seguridad del peatón, serán de fácil detección, quedando prohibidos los elementos de difícil detección para peatones con discapacidad visual y se situarán de forma que no se obstruya el ámbito de paso de los itinerarios peatonales. Estarán contrastados con el pavimento y tendrán una altura adecuada.

El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción (aconsejable cada 40 o fracción).



**Para las plazas de aparcamiento se emplearán las dimensiones exigidas en la orden VIV por ser las más restrictivas.*

3

La accesibilidad en la entrada a la vivienda.

3.1. Accesos.

Dentro de los principales elementos y aspectos en la accesibilidad a la vivienda tenemos:

Desde la calle hasta la puerta de entrada a la vivienda debe existir un itinerario accesible.

El acceso al edificio/vivienda, se debe producir sin escalones, ni resaltes, es decir que no exista ni 1 cm de resalte (**cota 0 m**), ni una rampa sin meseta adecuada en la entrada principal, pues el hecho de abrir una puerta sobre una rampa puede resultar peligroso, más aún para aquellos usuarios de sillas de ruedas, pues al empujar pudiéramos realizar el caballito. De forma general a ambos lados de la puerta de acceso a la vivienda debe existir un espacio libre a nivel del suelo que permita inscribir un círculo de un diámetro de **1.50 m.** para la maniobra con la silla de ruedas.

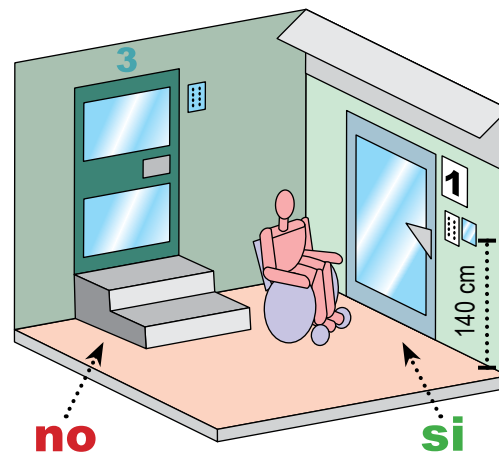
Asimismo debe existir acceso a todas las zonas comunes del edificio: garajes, trasteros, terrazas, jardines, etc. mediante un itinerario accesible, que permitan el uso y disfrute de las mismas a usuarios en silla de ruedas.

En referencia a la anchura y manejo de puertas: anchura generosa, accionamiento de puertas cómodo y herrajes que permitan disminuir el peso de la puerta de entrada, que suele provocar problemas a algunas discapacidades. Debe evaluarse la anchura y altura del hueco de entrada así como las características de los tiradores de la puerta.

La numeración del edificio debe ser claramente perceptible (de forma visual y táctil). Debe evaluarse la altura del timbre, así como la del portero o videoportero automático.

Los porteros automáticos se situarán a un lado de la puerta, preferiblemente a

la derecha. Los botones sobresaldrán del fondo, accionándose por presión y contrastarán en color con el fondo y con la pared. La línea central de la botonera estará a **140 cm.** de altura. El límite del borde superior será a **160 cm.** y el inferior **120 cm.** Los botones estarán puestos ordenadamente de abajo a arriba (pisos) y de izquierda a derecha (letra o número).



Por tanto, se debe proveer de al menos un itinerario accesible, que comunique horizontal y verticalmente las dependencias y servicios de estos edificios entre sí y con el exterior.

En los edificios de nueva construcción, deberá estar desprovisto de barreras y obstáculos, al menos, uno de los accesos principales del edificio; igualmente al menos uno de los itinerarios.

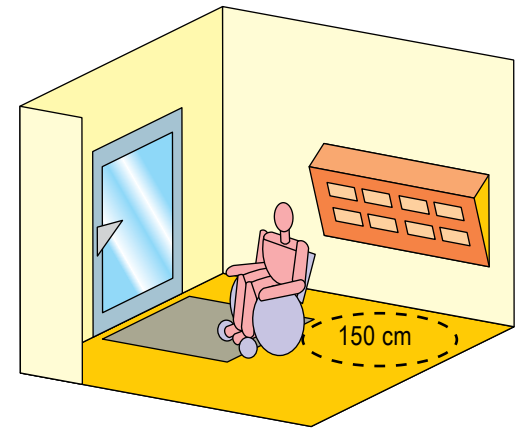
Además en los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligación instalar ascensor, deberán reunir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

- La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.
- En los edificios de viviendas en las que no sea obligatoria la instalación de ascensor, se dejará previsto en la es-

tructura la posibilidad de instalarlo en cualquier momento.

- El itinerario en las viviendas en planta baja, así como el acceso al posible ascensor, estará acondicionado sin barreras arquitectónicas.
- Si entre el portal y el ascensor o el hall de distribución horizontal se crea desnivel, deberá resolverse con rampas cuyas características técnicas cumplan lo dispuesto en el apartado "Rampas" de esta guía.
- Las dimensiones tanto de vestíbulos como de pasillos permitirán inscribir una circunferencia de 1.50 m de diámetro. Los elementos auxiliares de los vestíbulos tales como buzones, elementos decorativos, mobiliario, etc. se situarán al margen de los itinerarios, preferentemente adosados a los paramentos verticales y contarán con un espacio libre de aproximación y uso que facilite a todas las personas su utilización.

- Si en el pavimento de la entrada existen alfombras, estarán firmemente fijadas al suelo. Su superficie será lo más dura posible en función de su tejido o sin pelo, debido a que la dirección del pelo, modifica la dirección de las ruedas de los cochecitos de niños, carritos de la compra o de carga y descarga y también las de las propias sillas de ruedas.



3.2. Puertas.

La iluminación de los espacios anexos a la puerta de entrada permitirá la identificación de la misma, como la localización y uso de todos los mecanismos y/o sistemas de información de este acceso. La iluminación entre el exterior y el interior no producirá deslumbramiento evitando el efecto cortina.

La puerta de entrada debe reunir las siguientes características:

Hay que evitar que las puertas invadan espacios de circulación, por lo que deberán disponer de mecanismos de retorno de cierre automático de lenta operatividad. Nunca deben permanecer entreabiertas.

Para facilitar su localización, las puertas se diferenciarán cromáticamente y contrastarán suficientemente con los elementos de su alrededor.

Se deberá evaluar la accesibilidad de las puertas de entrada en cuanto a sus dimensiones, colores, materiales y tiradores. También es necesario evaluar la posibilidad de instalar puertas de apertura automática con bordes correctamente señalizados.

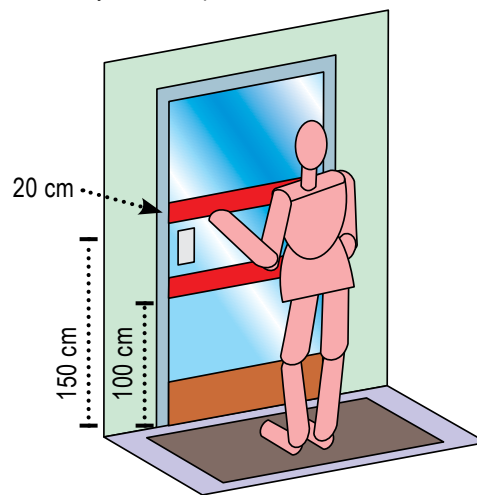
A ambos lados de la puerta debe existir un espacio libre al mismo nivel (en ningún caso menor de **1.50 m.** de diámetro) que aporte un adecuado espacio para la maniobra de personas con movilidad reducida. Hay que contrastar aquellos elementos que puedan significar un obstáculo en la entrada, como por ejemplo columnas, con diferente iluminación, color, etc.

3.2.1. Tipos de Puertas.

Podrán ser de varios tipos, según el material (vidrio, madera...) y el tipo de apertura (abatible, corredera, vaivén...) las cuáles pueden ser abiertas de forma manual o automática.

•**Puertas de vidrio:** éste será de seguridad y se señalizará con dos bandas horizontales de **20 cm.** de ancho que ocupen toda la extensión de la puerta, contrastadas visualmente, a una altura de **1 m. y 1.50 m.** medidas desde el suelo hasta el borde inferior de ambas.

Las puertas transparentes en todo o en parte son las más adecuadas para favorecer el contacto visual a las personas sordas y con discapacidad auditiva.



□

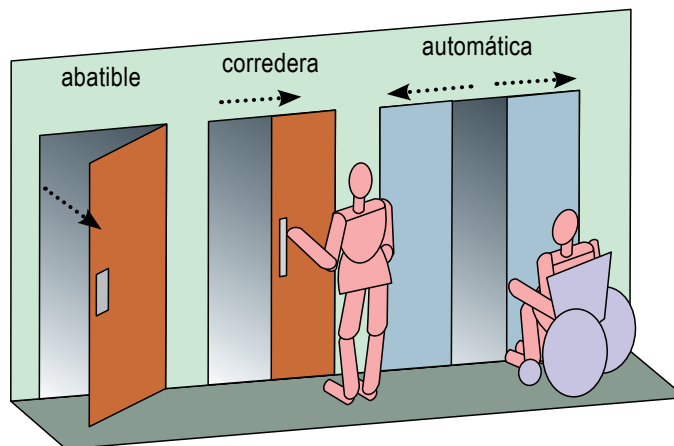
- **Puertas abatibles:** requieren una superficie de aproximación y apertura de acuerdo al área de barrido de la puerta. Deben disponer de mecanismos de apertura y cierre adecuados al tipo de aproximación que se requiera (frontal o lateral). Para abrir la puerta no se requerirá una fuerza excesiva. Si la puerta consta de mecanismos de cierre elástico o hidráulico el cierre de la puerta será suficientemente lento para evitar atrapamientos. No deben utilizarse puertas de vaivén.

- **Puertas correderas:** este tipo de puertas disminuye el espacio requerido para la aproximación a la puerta y la apertura de la misma. Son recomendables en áreas y espacios pequeños. No deben requerir un esfuerzo excesivo para ser abiertas. Deben carecer de carriles inferiores, estar libres de resaltes en el suelo y acanaladuras de ancho superior a **1.55 cm**. Un doble tabique u otro sistema debe proteger la apertura de la hoja para evitar atrapamientos.

- **Puertas automáticas:** el sistema de accionamiento puede ser por conmutador eléctrico, radar, rayos infrarrojos, detectores de funcionamiento estático, etc., que se activan desde un punto cercano a la puerta. El sistema de detección no debe dejar espacios muertos. La amplitud del área abarcada por los detectores debe tener en cuenta la altura de los usuarios en silla de ruedas, personas de talla baja y niños. El tiempo de apertura se ajustará al tiempo empleado en cruzar la puerta por una persona con movilidad reducida.

Los sistemas de control de estas puertas deben ser visualmente detectables. La puerta contará con un sistema de seguridad que evite el riesgo de aprisionamiento o colisión.

En cuanto a los herrajes de tipo manillas, tiradores y pestillos, deben tener un diseño ergonómico y poder ser manipulados con una sola mano o con otra parte del cuerpo. Su forma debe ser redondeada y suave. Los pomos giratorios deben evitarse, pues son muy difíciles de manejar para muchas personas. Su color debe



contrastar con el de la hoja de la puerta para que sean fácilmente detectables.

La altura de los mecanismos de apertura estará comprendida entre **85 y 110 cm.** medidos desde el suelo y **20 cm** desde el borde, aunque lo recomendable es situarlos a una altura entre **80 y 120 cm.** desde el suelo y al menos **30 cm.** desde el borde.

- **Elementos auxiliares:** pueden utilizarse rodapiés, diferenciados cromáticamente de las paredes que aporten información y orienten. También los zócalos y bandas-guía pueden cumplir estas funciones.

3.3. Pasillos.

La anchura mínima de pasillo dependerá del trazado, del flujo de personas que por el circulen y de las características de las mismas, pero en ningún caso su anchura será menor de **90 cm,** aconsejable de **1,20 m.**

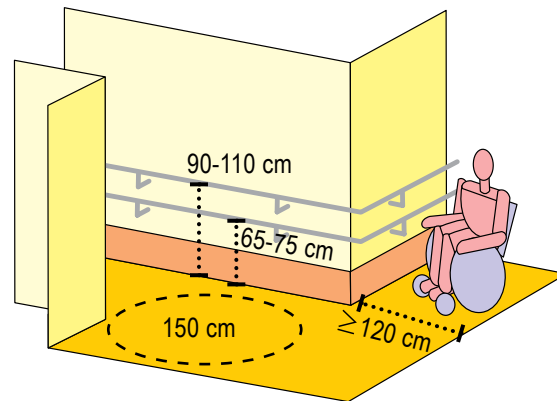
Cada **10 m.** como máximo, el pasillo dispondrá de espacios en los que se pueda dibujar un círculo como mínimo de **1,50 m.** de diámetro y así facilitar a las personas en sillas de ruedas el cambio de sentido de la marcha. Las esquinas y aristas se deben redondear o achaflanar.

No existirán obstáculos en los pasillos. Los obstáculos a una altura menor de **2,20 m.** se empotrarán en las paredes. Si esto no es posible, se colocarán elementos que impidan el paso por debajo del obstáculo (respetando siempre las medidas mínimas del pasillo) y que sean detectables de forma visual y táctil.

Se eliminarán desniveles a través de rebajes o rampas de pendiente adecuada.

Pueden utilizarse rodapiés, diferenciados cromáticamente de las paredes que aporten información y orienten. También los zócalos y bandas-guía pueden cumplir estas funciones. Del mismo modo pueden utilizarse pasamanos ergonómi-

cos, de entre **40 y 50 mm.** de diámetro, situados a una altura entre **90 y 110 cm.** y separados de la pared entre **45 y 55 mm.** Es aconsejable instalar otro pasamanos entre los **65-75 cm.** de altura. La información táctil necesaria podría colocarse en los pasamanos aprovechando su existencia. En cualquier caso, hay que garantizar la correcta ubicación de los pasamanos para evitar que se conviertan en un obstáculo para cualquier persona con discapacidad.



3.4. Escaleras.

Los desniveles deberán ser salvados mediante escaleras o vías alternativas a éstas como medios mecánicos o rampas. En cualquier caso, tendrán las siguientes características:

La anchura útil mínima será de **1,00 m** de acuerdo con las exigencias de evacuación establecidas en el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio, de ahora en adelante, DB SI.

Los núcleos de escalera se diferenciarán del entorno para facilitar su percepción mediante cambios cromáticos de sus elementos, refuerzo en la iluminación u otro sistema.

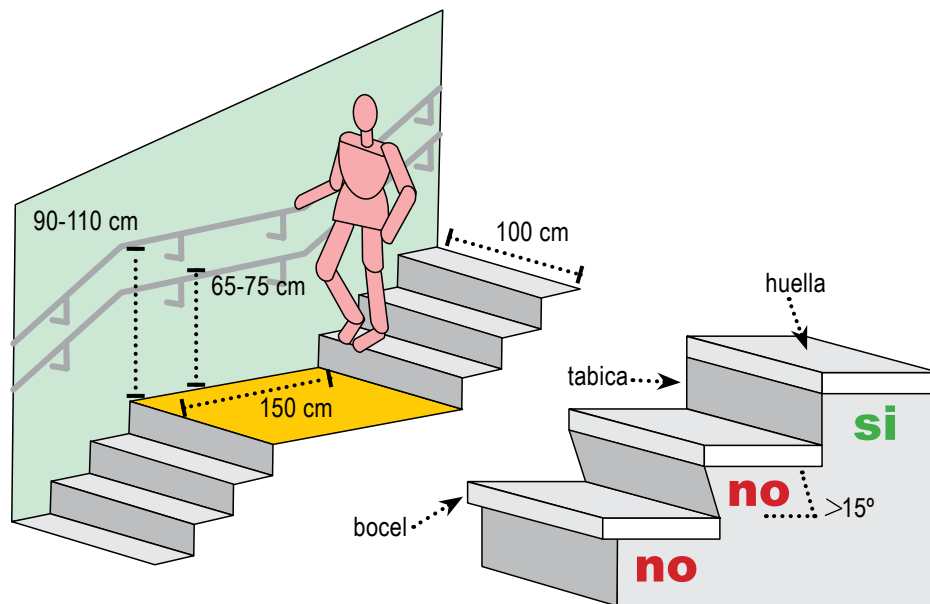
Las dimensiones de los peldaños deberán satisfacer la siguiente condición: dos tabicas más una huella deben dar un resultado entre 54 y 70 cm, siguiendo la fórmula:

$$54 \text{ cm} \leq 2 \text{ tabicas} + 1 \text{ huella} \leq 70 \text{ cm}$$

La huella (zona de pisada) se construirá en material antideslizante sin resaltes ni discontinuidad sobre la contrahuella o tabica (altura del escalón), y sin bocel (parte del escalón que sobresale de la huella sobre la tabica).

Deberá señalarse con pavimento de textura y color diferentes el inicio y final de la escalera.

Los espacios bajo las escaleras deben acotarse y señalarse de manera que se eviten posibles accidentes a personas con discapacidad visual.



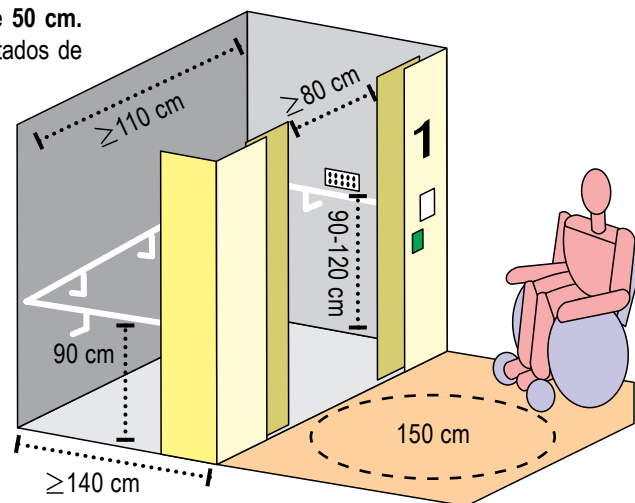
2.4. Ascensores.

Las dimensiones que deben cumplir son las siguientes:

- Un fondo mínimo en el sentido de acceso de **1.40 m.** y un ancho mínimo de **1.10 m** en ascensores donde exista una única puerta o con dos puertas enfrentadas.
- En los ascensores con puertas de entrada y salida perpendicular, las dimensiones de la cabina serán de **1.40 x 1.40 m.**
- En los espacios de acceso y en las mesetas de escaleras situadas en las plantas con ascensores, existirá un espacio libre de obstáculos donde pueda inscribirse una circunferencia de **1.50 m.** Igualmente se contará con sistemas de información alternativos a los visuales en la señalización de las plantas.
- Las puertas en el recinto y en la cabina serán telescópicas y automáticas, con una luz libre mínima de **80 cm.**
- Se instalará un dispositivo que impida el cierre de las puertas mientras haya un obstáculo en el umbral de acceso a la cabina.
- Los botones de mando en los espacios de acceso e interior de la cabina se colocarán a una altura entre **0,90 y 1,20 m.** respecto al nivel de su pavimento.
- La botonera de mandos de la cabina se colocará en una de las paredes laterales a una distancia mínima de **50 cm.** Todos los mandos estarán dotados de caracteres Braille. Los botones de alarma deberán poder ser identificados visual y táctilmente.
- La cabina dispondrá de un pasamanos en altura desde el suelo de la cabina de **90 cm.** y tendrá un diseño anatómico que permita adaptar la mano con una sección igual o funcionalmente equivalente a la

de un tubo de entre **3 y 5 cm.** de diámetro separado como mínimo **4 cm.** de los paramentos verticales.

- Para personas con discapacidad auditiva, las puertas del ascensor deben ser acristaladas y los sistemas de emergencia dispondrán de un dispositivo tipo video-portero para que los usuarios puedan saber que están siendo atendidos en caso de emergencia.



3.6. Rampas.

Son un recurso alternativo a la escalera para personas con movilidad reducida, especialmente usuarios de silla de ruedas y tendrán las siguientes características:

La anchura de la rampa será de **1.50 m.** En casos excepcionales **1.20 m.** con recorridos máximos de **3 m.**

La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa será del **6%** con recorridos no superiores a **10 m** en proyección horizontal, pudiendo alcanzarse en situaciones excepcionales el **8%** en recorridos no superiores a **3 m** en proyección horizontal y sólo en inte-

riores y no superando una longitud de **1.50 m.** en proyección horizontal (y por imposibilidad técnica de alcanzar menor pendiente) como máximo **12%.**

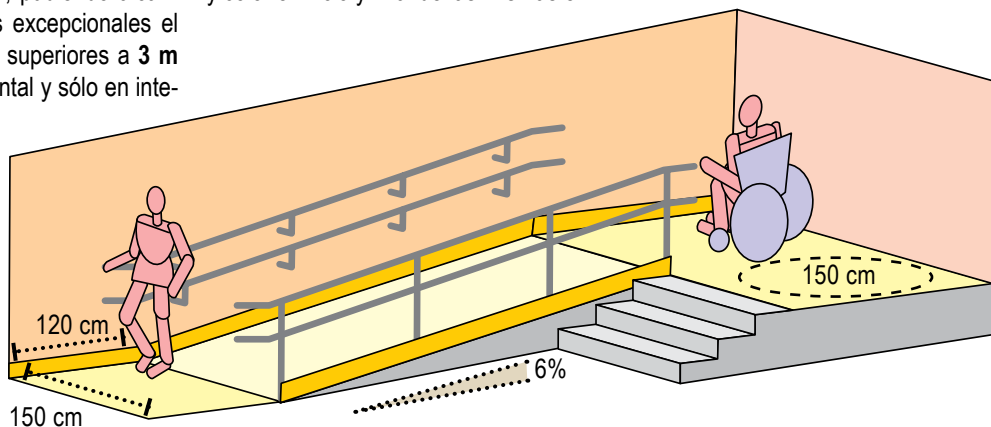
Las rampas de largo recorrido deberán partirse introduciendo descansillos intermedios o distintos tramos en zigzag hasta alcanzar la longitud total; la pendiente máxima transversal será del **2%.**

El pavimento será compacto, regular, duro, sin resaltes y antideslizante, debiendo señalarse con diferente textura y color el inicio y final de las mismas en

una franja de **1.20 m.** para advertir a las personas con discapacidad visual.

Se dotarán de doble pasamanos a dos alturas, **70 y 90 cm** y a ambos lados. Los pasamanos han de estar sólidamente anclados. Los anclajes serán en forma de L para evitar que la mano deje la seguridad de la barandilla.

Asimismo los bordes libres contarán con un zócalo o elemento de protección lateral de **10 cm** de altura como mínimo.



4

La vivienda accesible.

4.1. Concepto.

Una vivienda accesible es aquella que se ajusta a las dimensiones y requerimientos funcionales que garantizan su utilización autónoma, con comodidad y seguridad, por cualquier persona, incluso por aquellas que tengan alguna limitación o disminución en su capacidad física, cognitiva o sensorial.

4.2. Accesos, pasillos, puertas y ventanas.

Es muy necesario que las puertas y pasillos estén espacialmente diseñados, pues son elementos de paso que facilitan que la persona con movilidad reducida haga su vida cotidiana.

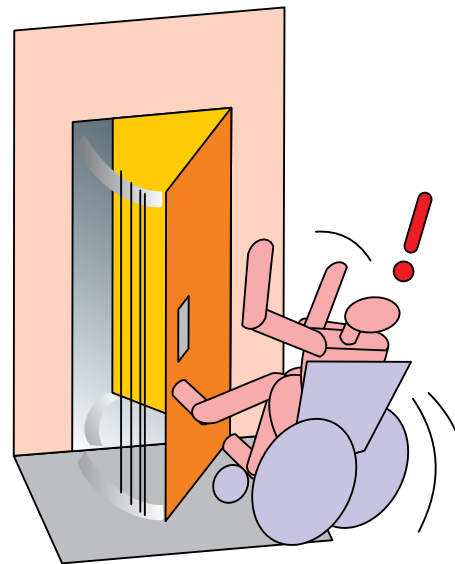
Para las personas con discapacidad auditiva, las viviendas deberían disponer de avisadores luminosos y sonoros para el timbre, el teléfono, el video portero, visible desde todos los recintos de

la vivienda, de sistema de bucle magnético y video comunicador.

- **Accesos:** en el vestíbulo de entrada, deberá existir un espacio libre de obstáculos que permita realizar un giro de **1.50 m.** libre del barrido de la puerta.
- **Pasillos:** la anchura mínima del pasillo dependerá del trazado y del tipo de personas y sus características, que a su vez circulen por él. En ningún caso su anchura será menor de **90 cm**, aunque lo recomendable es una anchura mínima de **1.20 m.** en pasillos no afectados por puertas y **1.50 m.** en los demás casos, tal y como rige la legislación en otras comunidades autónomas. No debe presentar ningún obstáculo a una altura menor de **2,20 m.**
- **Puertas:** en la parte baja de la puerta, es conveniente que se coloque un zócalo a unos 40 cm de altura, para evitar golpes.

Se desaconsejan totalmente las puertas de tipo vaivén por el peligro que suponen para personas mayores, con escasos reflejos o con discapacidad visual.

¡PUERTA DE VAIVÉN!.. ¡no!



- **Dimensiones mínimas en puertas de acceso exteriores:** la anchura mínima libre de paso será de **0.80 m**. La altura mínima **2.20 m** y el ángulo de apertura de **90°**. La altura de los mecanismos de apertura estará entre **0.85 y 1.10 m**. Además siempre debe existir un espacio libre de **1,20 m**. a ambos lados de la puerta.

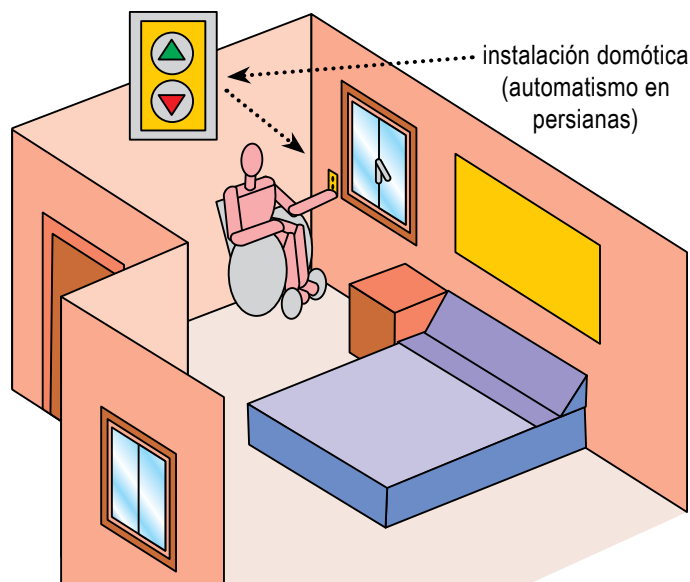
- **Tipo de apertura y características de los herrajes en puertas abatibles:** se utilizarán manillas y tiradores fácilmente manejables. La longitud del tirador estará entre **20 y 30 cm**. y deberá estar situado a una altura de **85 a 110 cm**. y a **20 cm**. del borde, alineado con la manilla.

- **Tipo de apertura y características de los herrajes en puertas correderas:** el tirador debe ser vertical con separación de la puerta entre **3,5 y 4 cm**. Contará con un tope que lo mantenga a una distancia mínima del marco de **5 cm**. (más información en el apartado 3.2)

- **Pestillos y mecanismos de bloqueo:** se utilizarán sólo donde sea estrictamente necesario como espacios higiénico-sanitarios y estancias reservadas. El cierre por el interior tendrá una parte fija y otra de forma saliente que permitirá la maniobra de bloqueo con facilidad. Por el exterior dispondrá de un sistema de desbloqueo, con el fin de auxiliar a los usuarios en caso de emergencia.

- **Ventanas:** se facilitará el alcance y el uso de los mecanismos de apertura y cierre según el tipo de aproximación previsto. En el mercado podemos encontrar diferentes tipos de ventanas, según el tipo de apertura:

- **Ventana abatible:** es de fácil mantenimiento y uso. Se debe tener en cuenta que la zona de barrido de las



hojas debe quedar fuera de las zonas de circulación.

- **Ventana corredera:** tiene como beneficio que se puede regular la apertura y no invaden los espacios de circulación.
- **Ventana pivotante:** el espacio de barrido de las hojas se ve ampliamente disminuido aunque puede invadir las zonas de circulación.
- **Ventana mixta:** reúne las condiciones de las anteriores, permitiendo un fácil mantenimiento, uso y mejora ampliamente la seguridad. Las manillas tendrán un diseño ergonómico que facilite su utilización. Deberán ser fácilmente asibles con una sola mano o cualquier otra parte del cuerpo. Tendrán el canto redondeado para evitar rasguños o contusiones.

En el caso de las ventanas ubicadas en cuartos de baño, éstas deberán ser fácilmente accesibles y no podrán disponer de ningún tipo de escalón.

4.3. La cocina.

El diseño o reforma de una cocina convencional de una vivienda para que pueda ser utilizada por una persona con discapacidad, es un paso necesario para disponer de una vida independiente, pero debe ser objeto de un estudio detallado para acondicionarla a las necesidades y discapacidad de los usuarios, teniendo en cuenta además la manejabilidad y manipulación de los utensilios y alimentos y la movilidad. Observando unas sencillas recomendaciones podemos mejorar mucho la accesibilidad de las cocinas y facilitar nuestro trabajo diario en ellas.

Es por eso que, si una persona no puede cocinar porque los muebles de la cocina no lo permiten o porque todo se encuentra en un lugar inalcanzable, pasamos a depender de terceras personas, algo que en muchos casos no debería ser necesario con unos mínimos de adaptación.

La distribución de la cocina dependerá de la forma de la estancia y mientras se pueda distribuir de manera que se pueda asegurar una deambulación adecuada de la persona con discapacidad, son aceptables diversas formas de distribución.

Sería recomendable disponer de un espacio para giro de 1.50 m de diámetro libre de obstáculos, considerando el mobiliario de la cocina.

El espacio diáfano debajo de la zona de trabajo debe tener una altura aproximada de unos **70 cm.** para poder mantener una postura correcta y permitir el acercamiento de personas en silla de ruedas. Se debe cuidar la posición de las tuberías de desagüe y sifones bajo el fregadero.

Debe existir una cocina con una distribución eficiente, de manera que se comience el recorrido por el frigorífico (o la zona de almacenamiento de comida),

pasando posteriormente a una zona de trabajo, la de cocción y por último el fregadero o lavavajillas y que entre estas zonas, exista la mínima distancia posible para que no se recorran distancias inútilmente.

Para la zona de almacenamiento (que también puede admitir lavavajillas, horno,...) la altura de los muebles oscilaría entre los **80-90 cm.** y también podemos optar por muebles ajustables en altura mediante distintos mecanismos, aunque su precio es bastante alto.

El lavadero, donde se ubican normalmente la lavadora y la secadora, debe tener una anchura suficiente para que su disposición permita el uso y aproximación de una silla de ruedas (o acceso frontal en caso de bastones) y que podamos llevar la ropa y movernos de forma cómoda. En esta zona, además, es donde se dispone el calentador en muchas viviendas, por lo que debemos pedir que se instale a una altura ade-

cuada. Lo recomendable es utilizar un termo eléctrico, pues es un elemento que se puede controlar de forma externa de manera sencilla y sin tener que acceder a la propia caldera.

La zona de trabajo admite disponer los utensilios de mayor uso y los muebles deben tener mecanismos que faciliten la apertura y el cierre, como tiradores que se adecuen al tipo de presión que tenga conservada la persona en particular.

En este tipo de estancias es muy conveniente controlar la altura y número de enchufes y llaves de paso, ya que en la obra lo suelen poner en lugares un tanto alejados del ámbito de alcance de una persona en silla. Por ejemplo, la altura dependerá de la que el propio usuario necesite, dependiendo de sus necesidades específicas.

También es necesario controlar el tipo y ubicación de llaves de agua y gas, así como los interruptores y bases de en-

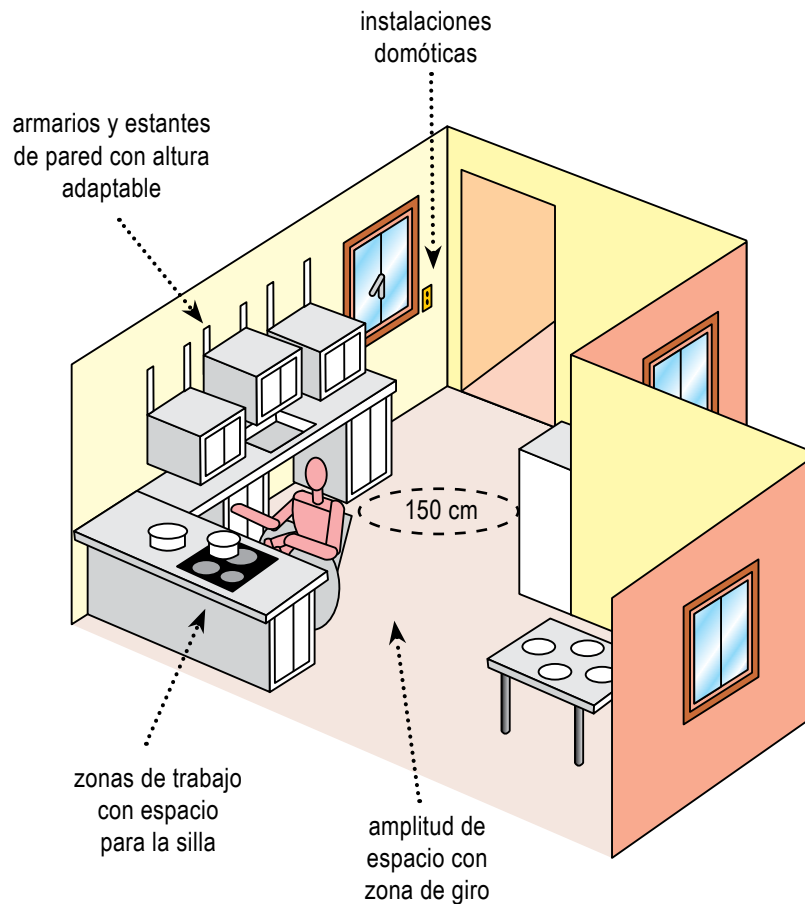
chufe deberán estar también dentro del alcance de la persona y libres de obstáculos que impidan su rápido y correcto uso. En el caso de grifos, los de tipo manguera o monomando son los más idóneos para facilitar el uso y manejabilidad a personas con discapacidad.

Existen numerosos productos de apoyo que permiten conseguir que el trabajo de la cocina sea más fácil, como agarra-dores para sitios altos, peladores, abrebotellas, cortadores... Por otra parte, en las cocinas existen multitud de riesgos de los que no siempre somos conscientes, en forma de productos químicos de limpieza, objetos cortantes, gas, aparatos eléctricos, etc. y a los que son más sensibles las personas con discapacidad y las personas mayores.

- **Recomendaciones sobre accesibilidad en las cocinas:** a la hora de seleccionar el tipo de cocina debemos tener en cuenta una serie de consideraciones tales como:

- **Cocina de gas:** este tipo de cocina presenta la gran dificultad para detectar cualquier fuga, además del riesgo de quemaduras y la complejidad para limpiarla.
- **Cocina eléctrica:** en este tipo de cocinas no existe la posibilidad de fugas y la fuente de calor es fácilmente detectable.
- **Cocina vitrocerámica:** en la que no existe la posibilidad de fugas, su limpieza es fácil y las fuentes de calor son fácilmente detectables.
- **Cocina de inducción:** que no tiene peligro de fugas. Aunque el mantenimiento es sencillo y no existe riesgo alguno de sufrir quemaduras, la detección de las fuentes de calor es compleja puesto que sólo desprende calor mediante contacto.

Una dificultad habitual que se encuentra en las cocinas es la poca superficie para la preparación de los alimentos.



Generalmente sobre la encimera hay siempre demasiados objetos. Si los quitamos o reubicamos no sólo ganamos espacio sino que incluso podremos deslizar cacerolas sin tener que cargar con ellas.

Las encimeras serán de color liso y contrastadas cromáticamente con los demás elementos de la cocina: fregaderos, placa, etc. Deben tener las terminaciones redondeadas.

Se deberá comprobar la altura de la encimera y demás mobiliario para que quede dentro del alcance del usuario.

El mobiliario dispondrá de un borde o remate en tono contrastado que facilite su localización visual. Es recomendable colocar tableros extraíbles que se puedan utilizar como mesa auxiliar.

Los electrodomésticos deben proporcionar, junto con información visual, una clara información auditiva en su pulsación.

Hay que elegir el tamaño y la ubicación de las asas de los armarios según la destreza y el alcance.

Las instalaciones de abastecimiento y de desagüe así como el fondo del fregadero se revestirán con coquillas o forros aislantes si van descubiertas. En ocasiones, puede resultar útil sustituir los grifos por modelos diferentes, como los de manguera extraíble, que permiten llenar ollas sin tener que introducirlas en el fregadero, o los grifos monomando con palanca larga, que requieren menos fuerza y destreza para manejarlos que la mayoría de los grifos convencionales.

El suelo debe ser antideslizante en seco y mojado, y de color liso.

Si la persona trabaja sentada, solo podrá acceder a los fogones colocados más al borde de la encimera y no a los de segundo plano, por lo que es recomendable poner un tipo de cocina que le facilite la labor como puede ser de dos fuegos.

4.4. El Aseo.

Cada persona tiene unas preferencias, necesidades y características personales diferentes, que implican adaptaciones o reformas que en muchos casos pueden resultar singulares. De todas formas hay una característica común directamente aplicada a las personas con problemas de movilidad y es que necesitan amplios espacios de manobra, lo que debe ser la primera marca de base a tener en cuenta para la adaptación de un baño.

Un aseo o un baño es un espacio para la higiene, vital en la vivienda, donde además de las funciones fisiológicas se realizan otras actividades que tienen que ver con el cuerpo y sus cuidados. Estos espacios deben permitir el acceso, la movilidad interior y el uso del mismo a todas las personas que puedan utilizar el edificio o espacio donde se encuentran, incluidas las personas con discapacidad. Si en las dependen-

cias sólo existe un baño o aseo, éste deberá ser accesible para todos los posibles usuarios. Si existen varios baños o aseos, al menos uno deberá ser utilizable por personas con cualquier tipo de discapacidad.

Los aspectos esenciales a tener en cuenta en los espacios higiénico-sanitarios son, tanto la distribución como las dimensiones de las áreas de utilización, los accesos, aparatos sanitarios y aspectos de índole técnica.

Se debe inscribir un círculo de de giro **1,50m** de diámetro, totalmente libres de obstáculos dentro del espacio del baño.

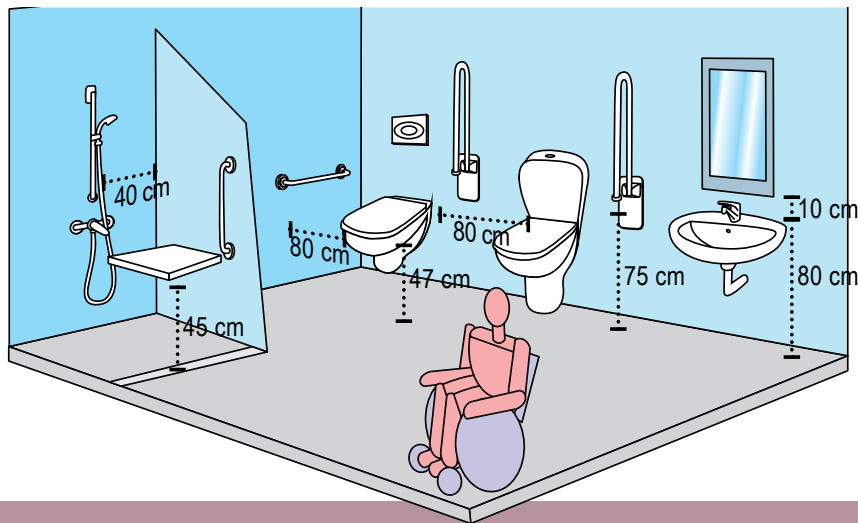
Ahora bien, la movilidad, no es el único factor a tener en cuenta, sino que también es importante la disposición del resto de los elementos, tales como pestillos, espejos, etc., para que se pueda hacer uso de los mismos con total autonomía.

La muletilla de cancela (pestillo) de la puerta del baño o aseo será desbloqueable desde el exterior y su diseño y tamaño permitirá su utilización a las personas con problemas de movilidad en las manos, evitando ponerlos a una altura excesiva.

Además, los pestillos deben ser fácilmente accionables con la mano o cualquier otra parte del cuerpo. La manilla contrastará con la puerta.

El pavimento del baño es algo fundamental. Si normalmente se disponen pavimentos antideslizantes en estas estancias, con los baños adaptados es todavía más importante. Además debemos tener en cuenta que todo el suelo debe ser sin resaltes ni desniveles.

Con esta solución se admite silla de baño o bien una asiento plegable en la zona de ducha a la que se podrá acceder fácilmente con una silla de ruedas.





• **Inodoro:** En cuanto al inodoro, hay que dejar un espacio de unos **80-90 cm** a su lado para que una persona en silla de ruedas pueda realizar una transferencia. La altura es variable (**45-50 cm**) si tenemos en cuenta que algunas personas utilizan alzador, pero la altura final de la parte superior debe ser muy similar a la altura de la silla. Hay que prestar especial atención a la altura de las barras laterales, unos **70 -75 cm** desde el nivel del suelo, aunque eso dependerá de la persona en particular. Por el lado de la transferencia, la barra será abatible y fija en el otro. Si situamos el baño junto a una pared, ambas barras serán abatibles y se colocarán a **35 cm** del eje del inodoro.

El mecanismo de descarga de la mochila del inodoro debe ser de fácil accionamiento, tipo palanca a presión o de botón si es mayor de **5 cm** de ancho. Evitar los tiradores o los accionamientos que puedan ser duros o de pequeño tamaño.

• **Lavabo:** Debe estar suspendido, con el sifón lo más cercano a la pared, con el fin de no interrumpir la entrada de un usuario de silla de ruedas, o evitar que las personas con alteración de la sensibilidad puedan quemarse con los manguitos si no están perfectamente revestidos.

Los mecanismos eléctricos permitirán una fácil manipulación y estarán dentro de la longitud de alcance de las personas usuarias de sillas de ruedas. Los interruptores serán del tipo de presión, de gran superficie, evitándose los de giro o palanca.

El grifo se accionará mediante un mecanismo de presión o de palanca. La grifería más recomendable es la automática, aunque su sustituto es la de tipo monomando que es la más empleada, puesto que permite su accionamiento con diferentes partes del cuerpo. Para ello la palanca debe ser alargada. Tanto las puertas, manillas, interruptores, sanitarios, elementos eléctricos,

etc., deberán contrastar cromáticamente con el entorno donde se ubican para ser fácilmente detectables por personas con discapacidad visual.

• **Bide:** La altura del asiento será la misma que en el inodoro a fin de facilitar la transferencia desde la silla de ruedas. Los criterios de puesta a punto deben estar estrictamente ligados a las necesidades de los usuarios atendiendo a los mismos criterios usados en los inodoros.

• **Ducha:** El plato de la ducha, deberá ser lo suficientemente amplio para posibilitar el acceso con silla de ruedas de baño, aunque lo mejor es disponer un pavimento cerámico que se integre en la ducha con el resto del pavimento, con pequeñas pendientes (del 1-2% aproximadamente) para evacuar el agua de la ducha a donde nos interese.

El suelo debe impermeabilizarse. La rejilla o sumidero debe tener orificios

menores a **2 cm**. La grifería debe ser alcanzable desde una posición sentada y desde el exterior del recinto de la ducha. Es recomendable que la grifería no esté a más de **60 cm** desde el asiento. La profundidad del asiento debe permitir el lavado de la espalda. Existen sillas de ruedas para ducha y también sin ruedas que hacen más cómoda y segura la higiene.

- **Accesorios, espejos y barras:** Todos los accesorios se colocarán a una altura comprendida entre **70 y 120 cm**, dentro de la longitud de alcance de las personas usuarias de sillas de ruedas. El espejo debe ser de **46 cm** de ancho por **137 cm** de alto y colocado de tal forma que tanto una persona sentada como de pie puedan verse en él. Podrá ser inclinable aproximadamente en **10°**. La barra de la toalla no debe situarse a una altura superior a los **90 cm** del suelo y debe ubicarse en una zona alcanzable desde la bañera o ducha y el bidé sin que ésta se moje.

4.5. Estancias.

En el salón, el comedor y al menos en un dormitorio existirá, entre **0 y 35 cm**, de altura respecto del nivel de su pavimento, un espacio libre de giro de **1,50 m**, de diámetro como mínimo.

El salón o el salón-comedor es la parte de las viviendas donde más tiempo empleamos. Es necesario, por tanto, solucionar cualquier problema de accesibilidad que impida una estancia agradable para todo tipo de usuarios.

Muchas de las adaptaciones que hay que hacer, si no todas, pasan por modificar o cambiar el mobiliario, su disposición o ambos en el espacio de la estancia.

Tanto las mesas como elementos de mobiliario que deban ser accesibles deberán disponer de espacio libre hasta una altura de **70 cm**, así como un espacio de aproximación de un an-

cho mínimo de **80 cm**. Los principales aspectos relacionados con la accesibilidad en un salón-comedor son los siguientes:

En espacios de paso, la anchura mínima recomendable debe ser igual o mayor de **90 cm**.

En las sillas la altura del asiento se situará en torno a **45 cm** y estarán dotadas de respaldo. Si tienen reposabrazos, se situarán a una altura aproximada de **80 cm** desde el suelo. En la disposición de mesas y sillas se debe contar con los espacios de circulación necesarios para permitir el paso de una silla de ruedas.

En los dormitorios debe existir un espacio suficiente para circular entre los elementos del mobiliario, es decir espacios libres de paso, aproximación y transferencia de **90 cm** como mínimo, y que permita realizar giros de **150 cm**, de diámetro.

El sistema de apertura de los armarios será preferentemente con puerta corredera y en cualquier caso los tiradores serán de fácil manipulación.

- **Alfombras.** Es conveniente fijar las alfombras al suelo con una red antideslizante de goma o con cinta adhesiva de doble cara, para evitar que se mueva y provoque un resbalón o un tropiezo.
- **Protecciones en las esquinas.** Se recomienda disponer de mobiliario que no disponga de aristas ni esquinas para evitar riesgos innecesarios. En todo caso en el mercado existen infinidad de protectores para colocar en las esquinas y evitar lesiones.
- **Interruptores y bases de enchufe.** Deberán estar también dentro del alcance de la persona. Además deberían disponer de un tope para que no puedan caer y rodamientos para que la fuerza empleada sea mínima. Sería conveniente que incorporasen un piloto

luminoso para localizarlos fácilmente en penumbra u oscuridad.

- **Iluminación.** La iluminación de la estancia debe ser suficiente para permitir una lectura cómoda, además de otras muchas tareas, y se puede concentrar mediante lámparas de pie o de pared sobre las mesitas de noche.
- **Terrazas.** En caso de existir terrazas, se recomienda que dispongan de espacios de giro de 1,20 m de diámetro libres de obstáculos, aunque lo recomendable como el resto de los casos sea de 1,50m. La carpintería deberá estar enrasada con el pavimento o en caso de tener resaltes, estos no superarán los 5 cm.

4.6. Accesorios y mecanismos.

Las llaves de paso, mecanismos eléctricos y de control, pulsadores, porteros automáticos, timbres, etc., se recomienda que se monten a una altura

comprendida entre **0,80 y 1,20 m.** sobre el nivel del pavimento, y a una distancia mayor de **50 cm.** de los encuentros de paramentos verticales.

No son admisibles los interruptores de giro o palanca.

El material de los productos de apoyo de cualquiera de las estancias será inoxidable y con buena adherencia con manos mojadas.

Cada día se extiende más en los hogares el uso de la domótica: sistemas de gestión técnica de las instalaciones que permiten un uso y control de las mismas de una forma más cómoda y accesible.

5

Productos de apoyo.

5.1. Concepto.

El producto de apoyo se define de la siguiente forma:

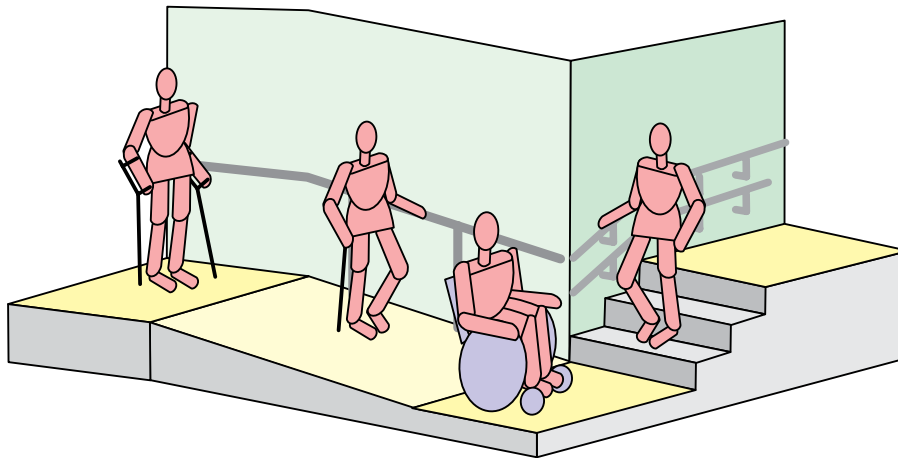
“Cualquier producto (incluyendo dispositivos, equipo, instrumentos, tecnología y software) fabricado especialmente o disponible en el mercado, para prevenir, compensar, controlar, mitigar o neutralizar deficiencias, limitaciones en la actividad y restricciones en la participación”.

Podemos reseñar que en el día a día, usando estos productos de apoyo, se pueden realizar las tareas de la vida cotidiana, bien sea para poder movernos, comer, vestirnos etc. Es decir, nos ayudan a superar o suplir aquellas limitaciones que permiten adecuar los entornos a las necesidades de las personas con discapacidad y de acuerdo a la máxima de la accesibilidad universal, de manera temporal o permanente. Por ello, los productos de apoyo suponen elemen-

tos fundamentales para desarrollar acciones que a simple vista tendrían una dificultad enorme para su realización o en algunos casos resultaría imposible.

Los productos de apoyo hasta ahora eran conocidos como “ayudas técnicas” y existe una falta de información y conocimiento sobre su existencia, para su adquisición y uso, fundamentalmente según las necesidades de cada individuo.

En nuestra Comunidad Autónoma tenemos el CAT (Centro de Productos de apoyo) dependiente del ICASS. Fuera del ámbito de nuestra comunidad destacamos por su importancia al CEAPAT (Centro Estatal de Autonomía Personal y Productos de apoyo), dependiente del IMSERSO, Ministerio de Sanidad y Servicios Sociales, que tiene como misión contribuir a la calidad de vida de toda la población, con especial atención a las personas con discapacidad.



5.2. Clasificación.

En función de la utilidad, es decir, del objetivo que persiguen los distintos productos de apoyo se distinguirían tres tipos:

- **Productos de apoyo preventivos:** aquellos que previenen deformidades o disminuyen el potencial agresivo y evolutivo de una enfermedad. Habría que tener en cuenta las distintas prevenciones:

Primaria: es la que persigue evitar que aparezca la enfermedad.

Secundaria: evitar que la enfermedad evolucione hasta la incapacidad.

Terciaria: prevención de la dependencia cuando existe incapacidad.

- **Productos de apoyo facilitadores:** aumentan las posibilidades funcionales de la persona que las utiliza, distinguiendo los productos de apoyo de carácter personal o que le afectan directamente y los que se dirigen a la adaptación del hogar o del trabajo (medios técnicos).

- **Productos de apoyo compensadores:** aumentan la capacidad de realizar gestos imposibles, porque su realización provoca dolor o sea causa de deformidad; o porque el grado de discapacidad sea tan grande que no pueda efectuarse.

Si se tuviera en cuenta la actividad que se va a realizar, existe otra clasificación, según la norma ISO 9999, de septiembre de 2007:

Ayudas para la terapia y el entrenamiento. Ortesis: dispositivos o aparatos que mejoran la función de una parte del cuerpo, disminuyen la deformidad, alivian el dolor y/o mantienen la alineación articular. Prótesis: sustitutos artificiales de partes corporales ausentes, que aumentan el rendimiento de la función.

Ayudas para la protección y el cuidado personal: vestirse, bañarse y ducharse, prevenir úlceras por presión, etc.

Ayudas para la movilidad: sillas de rue-

das; para caminar; transferencias (silla de ruedas-cama, silla de ruedas-inodoro); elevación y traslado; acceso y conducción de un medio de transporte, etc.

Ayudas para las tareas domésticas: limpieza de la casa, preparación de alimentos, comer y beber. Muebles y adaptaciones para viviendas y otros edificios: mesas y camas, dispositivos de luz, de apoyo y cierre, dispositivos para cambiar niveles, equipos de seguridad, etc.

Ayudas para comunicación, información y señalización: sistemas de comunicación aumentativa y/o alternativa, aparatos para manejo de ordenadores, etc.

Ayudas para el manejo de mercancías.

Ayudas y equipamientos para mejoras ambientales, herramientas y máquinas.

Ayudas para el esparcimiento. Tipo juegos, juguetes, etc.

5.3. Características y aspectos a considerar para la correcta elección de un producto de apoyo.

Todo producto de apoyo debe reunir las siguientes características:

Sencillez: permiten un manejo sencillo para poder usarse de forma autónoma.

Eficacia/utilidad: responden a las necesidades para las que han sido concebidos. Ser utilizados cuando no existe otro medio de solucionar el problema.

Seguridad: evitando riesgos innecesarios. Fabricados con materiales resistentes, duraderos, de fácil limpieza, estéticos y de bajo costo.

Para determinar cuando debe aplicarse un producto u otro, es imprescindible realizar una valoración de las necesidades particulares de cada individuo. Para ello tendremos en cuenta los puntos siguientes:

- **Patología:** facilita información exacta de las limitaciones más frecuentes dentro de cada caso, lo que nos ayudará a evaluar la existencia o no de los déficits previsibles.

- **Limitaciones o déficits:** el grado de éstos y la posibilidad real de una mayor o menor recuperación, serán factores importantes para la prescripción de productos de apoyo. Aquí se engloba la evaluación de la persona; haber descartado otras posibilidades (principalmente de recuperación de las capacidades residuales) y el conocimiento del objeto prescrito.

- **Factor ambiental:** este apartado nos proporcionará nuevos datos acerca de las necesidades reales, puesto que varían según el medio en el que se vaya a desenvolver el usuario (en su hogar, en un centro residencial, en el puesto de trabajo...). En este apartado es necesario saber si se cuenta o no con la colaboración de una tercera persona,

situación que implica que la ayuda técnica tenga menor o mayor grado de sofisticación.

- **Gustos y preferencias:** habitualmente, los posibles usuarios de los productos de apoyo van a sentir algún tipo de rechazo hacia éstas, de forma más evidente cuanto más visibles resulten.

En este sentido, es necesario concienciar y motivar al usuario sobre los beneficios del uso del producto de apoyo pero también es importante que el diseño del mismo sea sencillo y estético. Tendrá una mayor aceptación y funcionalidad, si pasa inadvertido.

- **Solvencia económica:** aunque está demostrado que contar con el producto de apoyo necesario mejora la calidad de vida, en muchas ocasiones su elección está supeditada al coste de la misma (en la mayoría de los casos tienen un precio elevado) y la situación económica del interesado.

5.4. Ayudas económicas.

La Consejería de sanidad y Servicios Sociales de la Comunidad de Cantabria destina un tipo de ayudas anuales, que reciben el nombre de ayudas individuales y que se diferencian en dos grupos: las prestaciones dirigidas a personas mayores de 65 años, tengan o no discapacidad y las prestaciones destinadas a personas con discapacidad menores de 65 años.

El objetivo de las mismas es conceder ayudas económicas destinadas a atender las necesidades de personas con discapacidad física, psíquica y sensorial, facilitándoles el acceso a prestaciones y servicios que mejoren su calidad de vida y su integración en el entorno.

Hay diferentes tipos de ayudas, aunque las que tendremos en consideración en este apartado son "Productos de apoyo (movilidad)": Adquisición de audífonos, Prótesis dentales y gafas; y Adquisición de electrodomésticos básicos.

Para solicitar este tipo de ayudas, se deben cumplir una serie de requisitos que se detallan en la convocatoria anual de subvenciones y ayudas de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales.

Por otra parte se dispone de otros tipos de ayudas de carácter anual que son para la renovación de electrodomésticos, calderas eficientes y ventanas, etc.

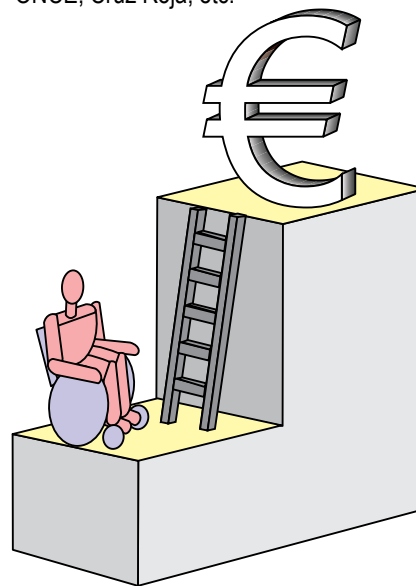
Estas ayudas se publican anualmente en el Boletín Oficial de Cantabria y se pueden ver las condiciones en la página web www.planrenovecantabria.es y son promovidas por la Consejería de Innovación, Industria, Turismo y Comercio.

Otros medios para la adquisición e información de productos de apoyo son:

A través del portal Guiadis.es, a través del Servicio Cantabro de Salud o entidades que hayan recibido las competencias de este Instituto en las distintas Comunidades Autónomas.

Hay un catálogo de prestaciones ortoprotésicas en tales organismos, al que se puede recurrir para saber a qué se tiene derecho en concreto, en qué condiciones y cómo se solicita.

Por medio de otras entidades, como ONCE, Cruz Roja, etc.



5.5. Ejemplos de productos de apoyo.

5.5.1. En el baño.

Una solución para aumentar la altura del inodoro es colocar una alza especial para wc. Se puede instalar un mecanismo higiénico que se controla mediante botonera para aquellas personas que no quieren renunciar al bidé. Además hay una serie de productos que facilitan tareas como peinarse, frotarse la espalda, cortarse las uñas de los pies, etc. que se venden en tiendas especializadas.

5.5.2. En la cocina.

En tiendas especializadas se venden una serie de productos que facilitan mucho las tareas cotidianas en la cocina como son sistemas para la apertura de tarros de conservas, botes de zumo, abrelatas, tijeras, pela vegetales, cubiertos ergonómicos, etc., además es muy útil disponer de carros tipo camarera para desplazar objetos con mayor seguridad.

5.5.3. En el resto de estancias.

Perchas en T, palos para facilitar la tarea de hacer la cama, somieres articulados, etc. son algunos elementos que resultan prácticos en el dormitorio. Colocar cintas antideslizantes en las alfombras para impedir que se levanten y causen tropiezos.

Para realizar las labores de limpieza hay elementos como: escurridores de fregona por presión, para lo que no necesitamos realizar un giro de muñeca; barras extensibles para la fregona, la escoba, el plumero, el recogedor...que favorecen una postura correcta para la espalda, etc.

En el salón podemos disponer de asientos catapulta que facilitan el levantarse de la silla sin realizar un excesivo esfuerzo, además se pueden colocar extensores de muebles (también llamados alzas) que se colocan en la parte baja de las patas del asiento y facilitan el momento de sentarse o levantarse.

Para recoger cosas del suelo sin necesidad de agacharnos se pueden utilizar unas pinzas de largo alcance. También sería ideal disponer de mandos a distancia para manejar los aparatos de uso más habitual: la televisión, el aire acondicionado, equipos de música, etc.

Es interesante adquirir teléfonos inalámbricos para conversar sentados cómodamente o mientras nos desplazamos.

El dormitorio debe contar con productos de apoyo que permitan el acceso a la información a través de señales acústicas, visuales y táctiles, por ejemplo, teléfonos adaptados. En el caso de personas con discapacidades auditivas es necesario instalar avisadores luminosos para timbres. Sería recomendable poder contar con Internet dentro de la dependencia.

Las grúas también son un elemento importante para instalar en una vivienda, que principalmente permita la transferencia del dormitorio al baño y viceversa.

Las nuevas tecnologías en la vivienda - domótica.

6.1. Nuevas tecnologías aplicadas.

La domótica es un sistema de gestión técnica mediante la integración de las diferentes tecnologías activas de las instalaciones de la vivienda que permite el uso y control de las mismas de una forma cómoda y accesible y que permite ejercer dicho control tanto desde el interior de la vivienda como desde el exterior. Es, sin duda, el objetivo principal para aumentar la autonomía personal y facilitar la vida independiente de las personas con discapacidad.

¿Dónde y como se puede aplicar?

Dentro de la casa lo podremos aplicar al control de elementos de la iluminación, climatización, riego y el funcionamiento de electrodomésticos, pero también lo podemos incluir para alarmas de intrusión o de técnicas y personales en caso de necesidad urgente. Por tanto, se deberá valorar la posibilidad de crear instalacio-

nes domóticas en la vivienda, adaptando los espacios y elementos de la misma a las necesidades de la persona.

¿Qué elementos se pueden utilizar?

Pueden ser desde pulsadores o conmutadores, mandos a distancia o navegadores de web, que para aquellas personas que tengan una limitación funcional les permita controlar los diferentes dispositivos de la casa sin la necesidad de desplazarse. La tecnología puede llegar incluso a utilizar interfaces de reconocimiento de voz o incluso que el propio cuerpo que haga de interfaz, por ejemplo para encender y apagar la luz, llamar un ascensor, abrir la puerta, detectar si hay una ventana abierta...

Pero su aplicabilidad también tiene cabida para otro tipo de limitaciones que sirven para facilitar las tareas diarias, en la línea de lo citado anteriormente, como apagar las luces mediante un botón, ac-

tivar la alarma, mejorar la seguridad utilizando el sistema como uso de alarmas de agua, gas, aviso a terceros tanto familiares como asistentes o profesionales de la teleasistencia.

También el servicio de videoconferencia puede ser de gran valor para personas con discapacidad intelectual. Por un lado, el hecho de poder ver y hablar con otras personas de confianza puede hacerle sentir más seguro estando solo sin que, a lo mejor, tengan que esperar hasta la visita del día siguiente o desplazarse a su casa para resolver pequeños problemas. Este servicio también permite la comunicación mediante lengua de signos con personas sordas.

Estos servicios facilitan la independencia de las personas con discapacidad. La instalación de sistemas que controlen la ocurrencia de algún peligro (por ejemplo mediante alarmas predefinidas) puede

disminuir la necesidad de asistencia personal por parte de monitores o terceras personas. Desde el punto de vista de la accesibilidad tres son los aspectos de un sistema domótico que más interesan al usuario: las prestaciones, las posibilidades de control del entorno y el modo de acceso al mismo interfaz entre el usuario y el sistema.

La instalación domótica.

Cada usuario deberá decidir qué tipo de instalación domótica necesita incorporar en su vivienda o puesto de trabajo. Actualmente las posibilidades de control del entorno de una manera automatizada son muy poderosas. Cada usuario deberá también contemplar su restricción presupuestaria a la hora de decidir cuántos y qué elementos puede “domotizar”.

Los constructores deberían contemplar la futura adaptación domótica de un edificio aunque en el momento de la construcción no esté previsto. Ello afectará

al cableado, aunque la tendencia es utilizar redes inalámbricas.

La domótica ayuda a gestionar las instalaciones de una vivienda de una manera más cómoda para los usuarios, mediante la automatización de determinadas tareas. De esta forma procuramos adaptar las instalaciones a las necesidades del usuario y no el usuario a las condiciones de las instalaciones.

6.2. Accesibilidad y tecnología.

En términos de accesibilidad, con frecuencia si un diseño es bueno para las personas mayores y personas con discapacidad, es bueno para cualquier persona. Adaptaciones simples y flexibles permiten que el mismo producto, itinerario, espacio, elemento o servicio sea utilizado por un mayor número de personas rentabilizando por tanto su posible coste. Se trata de que el entorno sea más usable por un mayor número de personas, con un coste adicional bajo o

nulo y un diseño habitual y normalizado; este concepto queda enmarcado en lo que llamamos accesibilidad desapercibida y se dirige a personas de todas las edades, tallas y capacidades.

Como vemos hemos usado dos nuevos vocablos referidos a la accesibilidad: Usable y desapercibida, creemos que constituyen dos nuevos paradigmas, muy importantes pues nos indican que el entorno construido es usado o utilizado por el mayor número de personas, y otro que dejamos de entender que se construye para las personas con discapacidad, sino para todas las personas. En Adicas, una parte muy importante de nuestro trabajo diario es tratar de que el entorno construido sea amigable fomentando la eliminación de barreras tanto físicas como psicosociales, pues no es solamente una necesidad para las personas con discapacidad sino también una ventaja para todos los ciudadanos. Entendemos que la accesibilidad es un verdadero motor de la inclusión social

que contribuye a mejorar las condiciones de vida y participación comunitaria de las personas con discapacidad y mayores, con autonomía e independencia o con un equilibrio de la mínima ayuda de otra persona.

No cabe duda de que estamos en el siglo XXI y las nuevas tecnologías están aportando innumerables soluciones de carácter técnico a los diferentes problemas que afectan a las personas con discapacidad. El planteamiento de acercar el binomio tecnología discapacidad a las necesidades de las personas con discapacidad es un avance muy importante, pues tal y como se recalca en nuestro lema “Todos somos iguales, pero diferentes”. Por tanto, teniendo en cuenta la diversidad existente en el mundo de la discapacidad, debemos acercar el correcto diseño de los entornos y productos en el ámbito domiciliario, que es lo que tratamos de acometer para que la interacción entre entorno y discapacidad sea amigable.

Pero la cruda realidad nos sitúa en un plano en el que no se da cobertura a las expectativas y necesidades de las personas con discapacidad y se generan verdaderas dificultades para hacer visibles nuestras capacidades, por lo que no podemos ser partícipes de una sociedad que nos otorga derechos de los que no siempre se puede disfrutar, haciéndose patentes nuestras “incapacidades”.

Cuál es el objetivo.

Nuestra idea de la vivienda accesible constituye un paso hacia adelante, una vivienda accesible integral, donde conjugamos un diseño que garantice su usabilidad y debe permitir por tanto, acceder y transferirse a todas partes, garantizar entornos amigables y diseñados para todos: usables en todos los sentidos.

En general sabemos que una casa adaptada, más cuando en ella vive una persona en silla de ruedas, supone te-

ner un espacio más amplio y a veces elementos o productos que etiquetan a quien vive en ella, sin pensar en el uso de los espacios donde poder acometer tareas básicas de la vida cotidiana de forma autónoma como cualquier persona, sin eliminar elementos de diseño pero si posicionándonos desde el lado funcional y a medida de la persona que viva en la misma.

El objetivo de dicho diseño es lograr un casa “usable” por todos en el mayor número de situaciones posibles. Dicho diseño debe ser bonito y no suponer un sobrecoste (o en su caso debe de estar medido y cuantificado) fundamentalmente porque debe estar modulado a las necesidades de la persona que habita la vivienda.

Por tanto, nos movemos en un escenario en el que prima la autonomía en la vivienda y nos permita disfrutar y participar en igualdad de oportunidades saliendo de nuestra casa, en las dife-

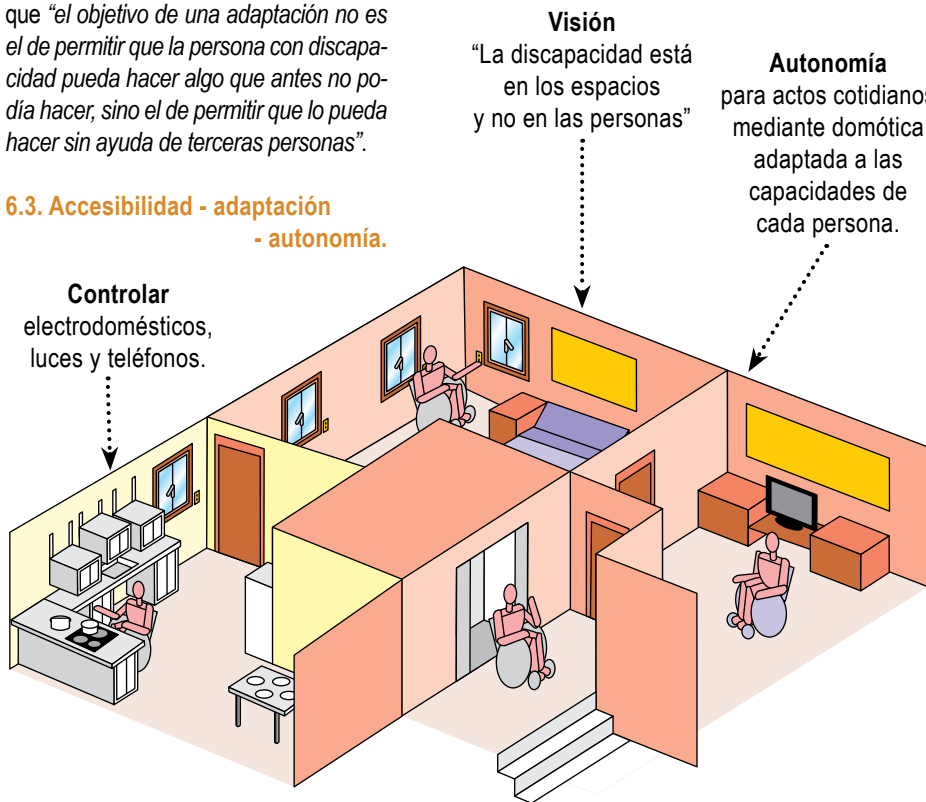
rentes actividades: culturales, de ocio, deportivas, empleo, es decir, tener la opción de poder elegir y decidir donde y cómo participar.

Pero dentro de la vivienda, muchas veces lo más sencillo es disponer de forma accesible todos aquellos utensilios que se utilizan diariamente, es decir disponer de baldas y armarios a diferentes alturas donde dejarlos y tener capacidad de utilizarlos, que a veces se pueden complementar con productos de apoyo que presenten un sencillo manejo o en algún caso disponer de una preinstalación. En principio es sencillo, siempre y cuando nla capacidad de almacenaje lo permita.

En este caso también hay aspectos de la vida familiar que habría que conciliar, buscando un equilibrio entre nuestra capacidad de manejabilidad, cognitiva y de accesibilidad. Por supuesto, no habría que olvidar que también se pueden utilizar tecnologías sencillas.

Pablo Echenique escribió en un artículo que “*el objetivo de una adaptación no es el de permitir que la persona con discapacidad pueda hacer algo que antes no podía hacer, sino el de permitir que lo pueda hacer sin ayuda de terceras personas*”.

6.3. Accesibilidad - adaptación - autonomía.



6.3.1. Accesos.

Gestos cotidianos como abrir una puerta o girar una llave pueden convertirse en una limitación de la autonomía personal si, por ejemplo, se va en sillas de ruedas. ¿Cuántas personas en una silla de ruedas pueden abrir una puerta? ¿Qué implica en la vida de una persona no salir y entrar de su vivienda cuando uno quiere? La respuesta técnica existe y está al alcance de todas las capacidades.

- **Acceso adaptado a viviendas o edificios.** Automatización de puertas. Abrir y cerrar al alcance de todos.
- **Diseño de un sistema de automatización** que permite abrir las puertas por control remoto a través de un mando a distancia que se acciona de forma distinta en función del usuario o el tipo de discapacidad.
- **Ascensores.** Control sin tocar la botonera. El desarrollo de tecnología propia

ha permitido adaptar las botoneras de los ascensores de modo que sean accionados mediante control remoto en función de la movilidad del usuario.

6.3.2. Entrar y salir con autonomía.

Eliminación de barreras arquitectónicas. Instalación de distintos tipos de elevadores y construcción de rampas de obra para salvar los escalones que limitan o dificultan el acceso o la circulación tanto por las zonas comunes como por el interior de una vivienda.

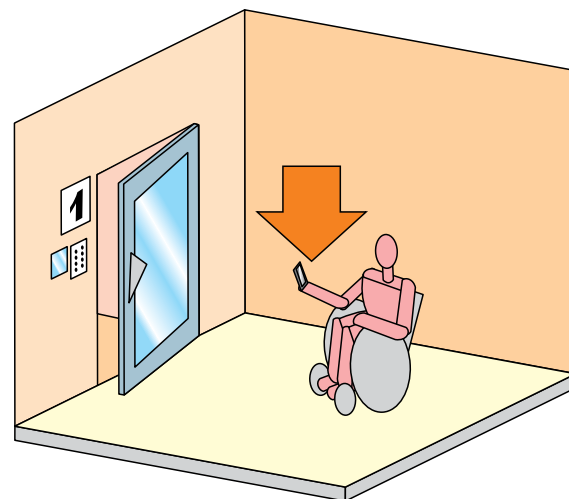
6.3.2.1. Control remoto de accesos.

Actuar sobre puertas, ascensores, elevadores o cerraduras. Control integrado y remoto sobre todos los accesos desde un sólo mando. Posibilidad también de control y accionamiento a través de:

- **Una tarjeta de proximidad.**
- **Botones integrados en silla de ruedas.**

• El teléfono móvil.

Existen en la actualidad motores para la apertura y cierre de las puertas de las viviendas, tanto para interiores como exteriores, idóneos para personas con discapacidad y para el resto de usuarios de la comunidad. ¿Y si además de controlar los accesos se pudiera controlar de forma autónoma la climatización, el teléfono, incluso las persianas de una vivienda?



6.3.3. Transferencias.

La transferencia puede constituir el paso definitivo a la autonomía o el cambio a una asistencia segura, ergonómica y digna, sobre todo en las conexiones cama-inodoro-ducha. La posibilidad de realizar una buena transferencia con seguridad y eficiencia abre nuevos escenarios para la autonomía (o la realización de cambios posturales):

- **Polipasto de techo controlado desde el mando.**
- **Arnés según tus necesidades (incluido de uso autónomo).**
- **Transferencia a la silla y/o inodoro.**
- **Acceso a ducha.**

Autonomía también es facilidad de movimiento. Todos empezamos el día en la cama y todos tenemos necesidad de desplazarnos a otras estancias como

el baño o, en el caso de personas con dificultades de movilidad, a una silla de ruedas. La instalación de grúas de techo hace posible no sólo esta movilidad, sino también asociarla a la prevención, la seguridad y la comodidad.

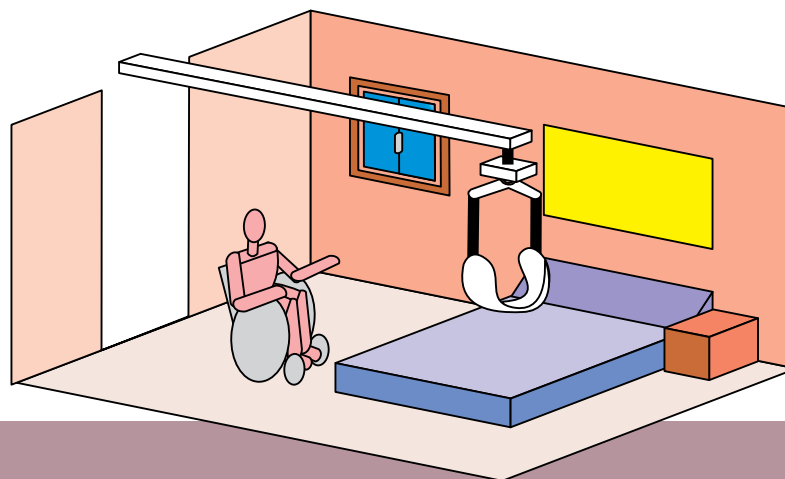
¿Por qué una grúa de techo?

Ofrecen mayor seguridad en el traslado de la cama al baño o a otras dependencias. La simplificación de movimientos facilita la tarea del cuidador y evita riesgos por sobrepeso, aportando tanto para el cuidador como para el usuario una mayor comodidad y menor esfuerzo.

Menor espacio ocupado. Mayor movilidad sin obstaculizar. Al no interferir en el suelo, se puede realizar cualquier movimiento en un espacio más reducido que el que ocupa una grúa de pie.

Se puede realizar un giro de 360° con un ligero impulso de la persona suspendida o del cuidador. El balanceo de la persona suspendida tiene menor amplitud que en una grúa de pie.

Autonomía personal. El usuario se desplaza sin ayuda externa.



• **Descubra la movilidad.** Multi-movilidad a las estancias más recurrentes como es: cama-silla ruedas-WC-Ducha.

Se puede unir el dormitorio con otras dependencias. De este modo cualquier transferencia es fácil y sencilla, tanto para el cuidador como para el usuario. La transferencia puede aplicarse solo al desplazamiento más habitual, que en muchos casos es la secuencia anteriormente citada.

Acceso a ducha, complementada con el baño con un único raíl y disponiendo las piezas sanitarias adecuadas, se puede acceder a la ducha y al inodoro con un tramo único y con máxima autonomía.

6.3.4. Control del entorno.

No basta con que se pueda “acceder” a una vivienda, además, el usuario debe poder interactuar con ella, controlar su entorno, confort, seguridad, electrodomésticos... desde la cama, el sofá o la

silla de ruedas. Las viviendas, más que accesibles, deben ser usables.

• **Controlar el hogar: usabilidad a medida del usuario. Domótica Adaptada.**

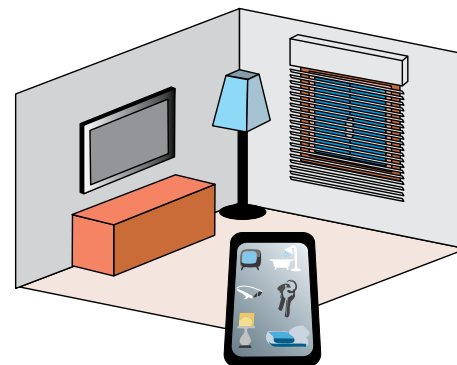
Control remoto de televisores, aparatos de música, ordenador... El ocio es un concepto fundamental para la calidad de vida. Gracias a los nuevos sistemas tecnológicos, manipulables a través de un único mando a distancia, el usuario podrá controlar todos los electrodomésticos de ocio.

Comunicación: control remoto sobre el teléfono y el interfono. Ahora es posible responder y manejar el teléfono y el interfono desde cualquier lugar de la vivienda y de forma adaptada a las capacidades de cada persona.

Confort: control remoto sobre la temperatura y la iluminación. También posible controlar la calefacción y el aire acondicionado, bajar o subir persianas, abrir o cerrar puertas y ventanas, matizar la in-

tensidad de las luces, controlar los movimientos de las camas articuladas, etc...

• **Seguridad en la vivienda. Generación de avisos.** En personas con movilidad reducida o algún tipo de discapacidad, poder generar avisos de forma autónoma incrementa la calidad de vida y la tranquilidad de usuario y cuidador. Existen en el mercado sistemas para que sea el usuario quien genere autónomamente los avisos, o bien para que se emitan de forma automática tras la detección de situaciones de riesgo como fugas, humo, inactividad de la persona, etc.



- **¿Mover al usuario desde la cama al baño o a la silla de ruedas sin esfuerzo y con total seguridad?** La utilización de un arnés que se adecue a la situación de cada persona, un ejemplo puede ser el de aquellas personas que no precisan sujeción de la parte superior del tronco y la cabeza, con amplia apertura y adecuada para el uso del inodoro y facilita el ajuste de la ropa, con el máximo confort. De todas formas hay que valorar el arnés para que se acomode a la persona en función de sus necesidades para evitar riesgos innecesarios y lograr una mejor adaptación.

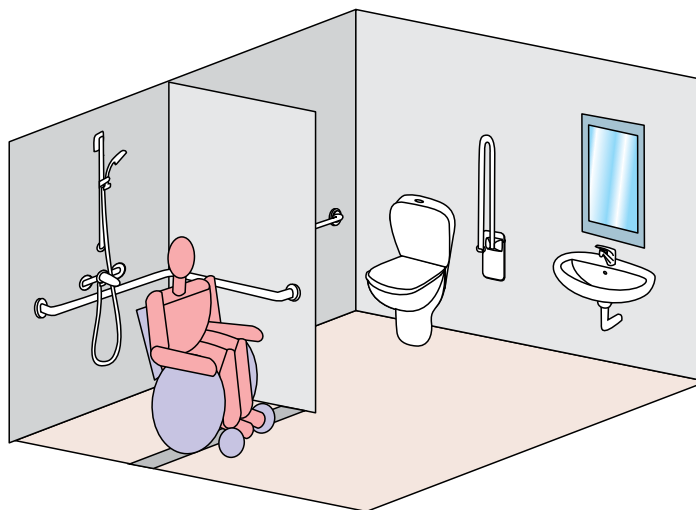
6.3.5. Baños.

- **Autonomía para el usuario y comodidad para el cuidador.** El baño debe contar una ducha 100% plana con un espacio transitable, sin escalones y sin necesidad de mamparas. Se debe garantizar el acceso al WC, la ducha y el lavamanos en silla de ruedas.

- **¿Cómo es un Baño?.** 100% plano. Más cómodo, espacioso y seguro, puesto que se eliminan los escalones. Además se convierte en un espacio diáfano para mayor higiene y comodidad.

El acanalamiento a lo largo de la ducha tiene una ventaja funcional muy importante porque distribuida paralela a la zona de ducha nos permite evitar que las aguas de la propia ducha deriven

hacia el resto de la estancia evitando así el estancamiento de agua. El resultado es un baño más limpio y transitable. Las duchas planas convencionales inclinan el suelo en forma de pirámide invertida para dirigir el agua hacia el desagüe incrementando las obras a realizar. El acanalamiento sólo necesita un plano de inclinación, por lo que se reducen los riesgos de caídas de los usuarios.



6.3.5.1. La distribución de sanitarios.

En el domicilio, baños y presupuestos son muy pequeños, debemos intentar la adaptación sin tirar tabiques, respetando el perímetro exterior del baño. Esto hace cambiar la forma de trabajar.

Tradicionalmente se ha pensado que adaptar un baño consistía en poner una ducha baja y lograr “meter dentro una circunferencia libre de obstáculos”.

Pero en reformas es imposible la mayoría de las veces. Nosotros proponemos otro

enunciado: “lograr el acceso a los tres sanitarios del baño con la silla que tenga el usuario: lavabo, inodoro y ducha”. Una distribución como la de la imagen ayuda ya que tiene varias ventajas:

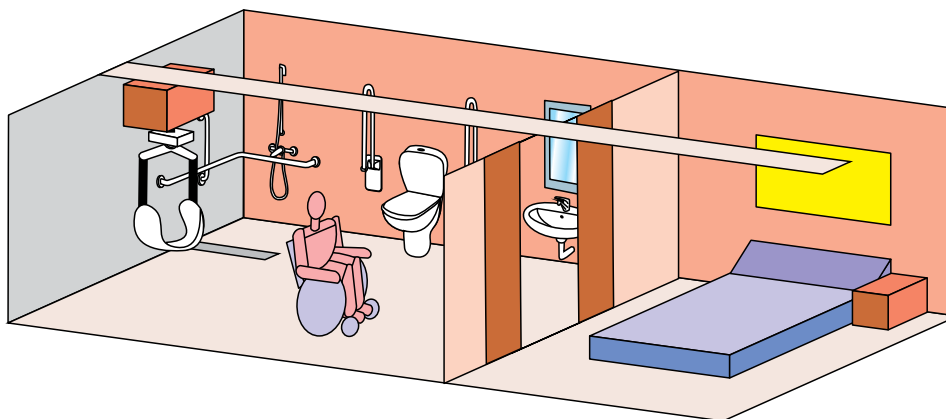
- **Evita el culebreo de la silla** facilita su circulación al poner los sanitarios en batería.
- **Permite la transferencia lateral** por ambos lados al inodoro. El inodoro al lado de la ducha ayuda a gestionar problemas de continencia.

- **Dispone una ducha con tres paredes**, se minimiza el flanco de salida de agua, que implica el uso de menos mamparas.

- **Posibilita el acceso con una grúa de techo** en línea recta.

6.3.5.2. Las mamparas, un problema de accesibilidad en baños pequeños.

La mayoría estamos acostumbrados a las mamparas en nuestras bañeras y duchas como solución para evitar las salpicaduras de agua. Por ello, cuando



decidimos sustituir una bañera por una ducha pensamos de forma automática en una mampara como primera opción. Pero cuando se trata de realizar un baño accesible hay que tener en cuenta que debido a su tamaño y al manejo que requieren, las propias mamparas se convierten en una barrera al utilizar la ducha y el resto de piezas sanitarias.

La mampara representa, en la mayoría de los casos, una barrera para las personas con discapacidad. Por este motivo suele ser más adecuado el uso de cortinas de ducha, mucho más cómodas de utilizar e igualmente eficaces a la hora de evitar las salpicaduras, además de ser mucho más económicas. En el caso de un baño con sistema de desagüe de canaleta no es necesario disponer de mampara o cortina.

7 Accesibilidad en la propiedad horizontal.

La accesibilidad la entendemos como la posibilidad de tener acceso, paso o entrada a un lugar sin limitación alguna por tener discapacidad o movilidad reducida.

Fundamentalmente cuando nos referimos a una comunidad de propietarios con más de dos pisos de altura, se debe dar respuesta a las situaciones jurídicas que se dan en la convivencia del vecindario, y valorar la situación que se plantea en régimen de propiedad y lo que significa la misma. Esta nueva situación que se plantea en "la propiedad horizontal" y es cómo se actuará en los bienes comunitarios.

Cuando hablamos de propiedad horizontal nos referimos a la organización de un edificio de forma que cada piso y cada local sean independientes por te-

ner salida propia a un elemento común del inmueble o la vía pública, que pueden ser objeto de propiedad separada, la cuál llevará consigo un derecho de copropiedad sobre los elementos del edificio que son necesarios para el uso y disfrute del piso o local.

Si unimos los conceptos, con el fin de eliminar obstáculos o barreras para que las personas con discapacidad y mayores puedan disfrutar del uso y confort que le puede aportar una vivienda digna con libertad de desplazamiento y comunicación, estaremos aplicando una máxima de aplicación de derechos humanos, y evitando una de las causas más frecuentes de discriminación de las que son objeto las personas con discapacidad y las personas mayores en las comunidades de propietarios cuando existe falta de accesibilidad.

Ante estos problemas existe una regulación normativa que se rige en y atendiendo a la Ley 3/24 de setiembre de 1996 y la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH), en la nueva redacción dada por La Ley 26/2011, de 1 de agosto, de Adaptación Normativa a la Convención Internacional sobre Derechos de las Personas con Discapacidad, en su artículo 15, que modifica los artículos 10 y 11 de la LPH y la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

A pesar de la existencia de la misma se precisa dar un paso hacia adelante, pues quedan aspectos a resolver fundamentalmente cuando hablamos de eliminar las barreras arquitectónicas que dificultan la movilidad de las personas con discapacidad. Debemos tener en cuenta que el derecho a la vivienda es un derecho constitucional, un derecho mínimo de toda persona inde-

pendientemente de sus características personales, que garantice el concepto de vivienda digna en nuestra propia realidad social.

No se entiende que con las innumerables tecnologías que existen en el siglo XXI se den situaciones de inaccesibilidad a la propia vivienda o la de nuestros familiares y amigos. Debemos obviar el viejo concepto que este tipo de ayudas para la eliminación de barreras están concebidas como únicos beneficiarios las personas con discapacidad y sí ampliar al que se denomina como “accesibilidad desapercibida” que es aquella que esta al amparo del diseño universal para todas las personas.

7.1. Derechos y obligaciones de los propietarios.

7.1.1. Derechos.

El uso y disfrute de los elementos comunes, que debe ser compartido con

el resto de copropietarios y ejercido de manera correcta y respetuosa.

Asistir y participar en las Juntas de la Comunidad de Propietarios personalmente o representado por otra persona y a votar, si está al día en los pagos a la comunidad, así como a ser informado posteriormente con respecto al desarrollo de la Junta y acuerdos adoptados.

También podrá solicitar la inclusión de puntos en el orden del día sobre cualquier tema que sea de interés para la comunidad e incluso, impugnar los acuerdos que sean contrarios a la Ley o a los Estatutos de la comunidad o perjudiciales para algún vecino o para la propia comunidad.

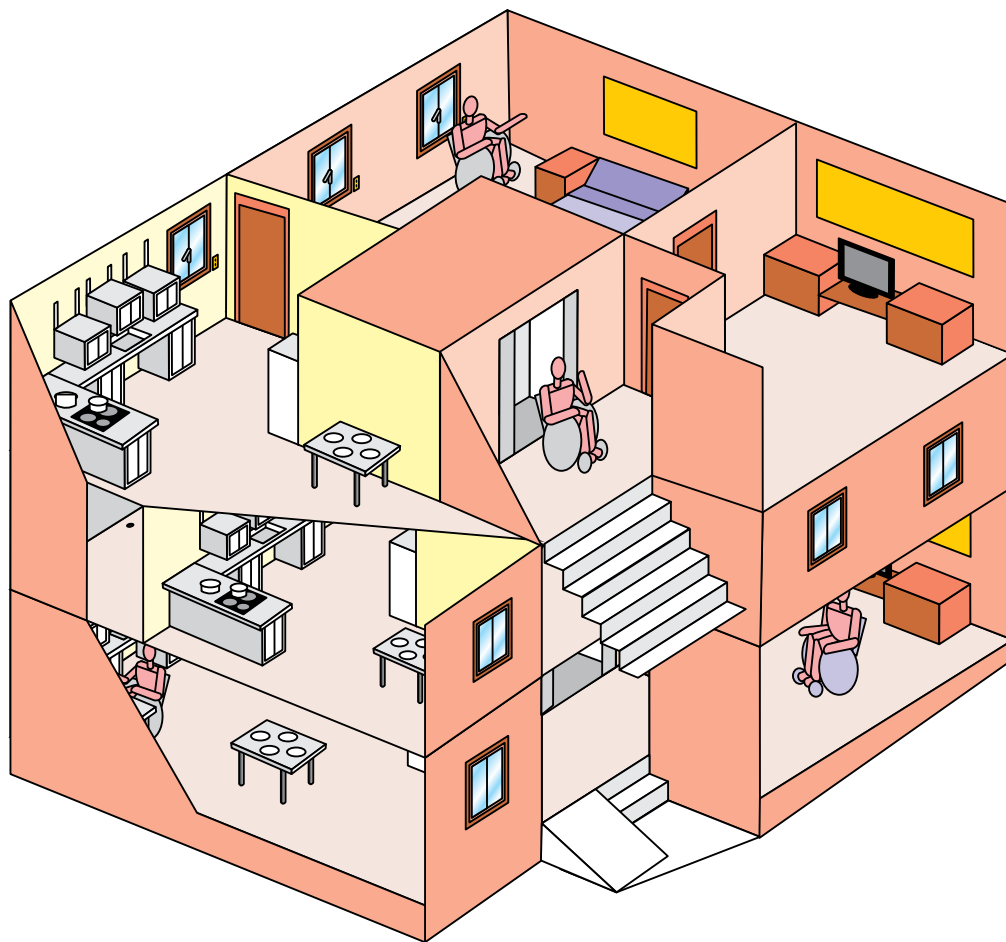
Ejercer los cargos de representación de la Comunidad, en base al sistema que haya quedado establecido.

Exigir que todos los vecinos cumplan las normas sobre actividades molestas

o prohibidas en los Estatutos, pudiendo requerir a través del Presidente el cese inmediato de las mismas, en caso de que algún vecino esté realizando dichas actividades.

Ser compensado por los daños o perjuicios que le haya podido ocasionar una obra comunitaria.

Realizar las obras que estime conveniente dentro de su hogar, siempre y cuando no produzca alteraciones en la estructura general del edificio, ni perjudique al resto de los vecinos, pero deberá comunicar al Presidente de la Comunidad o al Administrador el tipo de obra a realizar.



7.1.2. Obligaciones.

- **1. Respetar las instalaciones** generales y elementos comunes o que afecten a otros propietarios, estén o no incluidas en o pasen a través de su piso o local, haciendo un buen uso de las mismas y evitando causar daños o desperfectos.
- **2. Mantener en buen estado de conservación** su propio piso e instalaciones privativas, con el fin de no perjudicar a la comunidad o a algún otro vecino, reparando con diligencia cuantos daños afecten a terceros y se ocasionen por su propio descuido o por el de las personas que sean de su responsabilidad.
- **3. Consentir en su piso o local las reparaciones o mejoras** que exija el mantenimiento del inmueble, permitiendo la entrada en el mismo de los profesionales que deban intervenir para dar solución a los problemas que se hayan podido crear o para implantar nuevos servicios acordados según los cauces previstos.
- **4. Contribuir con arreglo a la cuota** de participación fijada en título o a lo especialmente establecido, en gastos generales derivados del adecuado mantenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades.
- **5. Contribuir**, en proporción a su cuota o a lo especialmente establecido, a la dotación del fondo de reserva que, como medida cautelar, deberá crear la comunidad de propietarios para atender a los gastos de las posibles obras futuras de conservación y reparación de la finca.
- **6. Comportarse correctamente** en cuanto al uso del inmueble y en sus relaciones con los demás vecinos y responder ante éstos de las infracciones cometidas por él mismo o por quien esté ocupando su piso o local, sin perjuicio de las acciones que el propietario pueda emprender posteriormente contra los terceros que puedan ser los responsables directos.
- **7. En caso de venta**, comunicar a quien ejerza las funciones de secretario el cambio de titularidad de la vivienda o local, pues, quien no lo notifique, seguirá respondiendo ante la Comunidad de posibles deudas futuras (aunque él pueda reclamárselas después al comprador).
- **8. Presentar al Notario un certificado** de estar al corriente del pago de las cuotas de comunidad, cuando un propietario vaya a transmitir su piso o local, ya que, en caso de existir deudas pendientes, el nuevo propietario debería responder de todas los importes que correspondan a la anualidad en curso y al año anterior.
- **9. Designar un domicilio** para recibir las notificaciones y notificar de los posibles cambios posteriores en el mismo.
- **10. Aceptar y respetar acuerdos** adoptados en Junta, incluido el asumir durante el plazo convenido los posibles cargos de representación que correspondan.

7.2. Derechos y deberes del vecino que solicita obras e instalaciones.

7.2.1. Derechos en los elementos comunes de la vivienda.

Las personas que tengan una discapacidad o simplemente estén interesadas en mejorar la accesibilidad, tienen derecho a la realización de obras o al establecimiento de nuevos servicios comunes para la supresión de barreras, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, es decir, de la configuración inicial del edificio en su conjunto y de cada piso o local, y favorezcan el acceso a la finca desde la vía pública y el uso de los elementos comunes y/o los dispositivos mecánicos y electrónicos en la comunicación con el exterior.

Si hay de falta de acuerdo, y en caso de que la persona propietaria de la vivienda o alguna de las personas que vivan en ella sean personas con discapacidad o mayores de setenta años, en este caso

las personas beneficiarias deberán acreditar la discapacidad a través de su certificado o su condición de tener 70 o más años de edad y si son titulares de la finca en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios, usufructuarios o meros usuarios de la misma.

Se realizarán obras e instalaciones de accesibilidad necesarias para el uso de los elementos comunes, instalaciones o dispositivos que favorezcan la comunicación exterior. No necesitan acuerdo cuando una persona propietaria lo solicite y el importe no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Los gastos de esas obras los cubrirán todos los vecinos del inmueble, salvo las unidades familiares que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el IPREM.

Esto último resulta de aplicación excepto en el caso de que la unidad familiar pudiera tener acceso a subvenciones y ayudas que impidan que el coste anual

repercutido de las obras o instalaciones supere el 33 por ciento de sus ingresos anuales.

Se realizarán las obras e instalaciones de accesibilidad necesarias cuyo importe no excedan de doce mensualidades de gastos ordinarios y el acuerdo para su realización se haya adoptado válidamente por parte de la comunidad de propietarios, la comunidad quedara 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.

Si son aprobadas por menos de la mayoría de propietarios, se entiende de que conceden el permiso pero el gasto no será compartido y que en principio el interesado corre con los gastos.

El vecino comunicará 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.

El vecino tiene derecho a que la comunidad le responda por escrito a su solicitud de autorización para la ejecución de las obras en un plazo de 60 días máximo, por razón de su discapacidad o edad.

Si la comunidad no ha contestado, oposición razonada o planteamiento de soluciones alternativas, en ese plazo tiene derecho a empezar las obras, se entiende que el silencio es afirmativo a su petición, siempre y cuando tenga la autorización municipal correspondiente.

Si la comunicación fuera de oposición o las medidas alternativas propuestas no fueran aceptadas por el solicitante, tras expresar su conformidad o disconformidad al escrito, 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.

El vecino tiene derecho a solicitar las ayudas económicas tanto públicas como privadas que se concedan con objeto de la supresión de barreras.

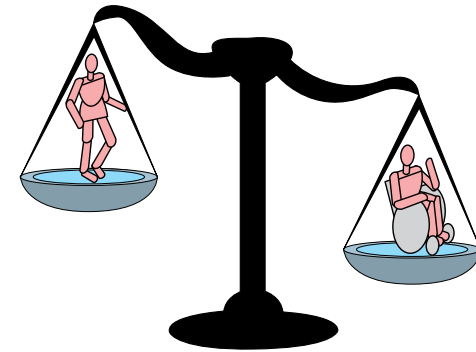
7.2.2. Deberes de los vecinos en los elementos comunes de la vivienda.

El vecino que ejecute las obras tiene una serie de limitaciones para hacer su obra.

En ningún momento, puede exigir obras que afecten a la seguridad del edificio, su estructura general, su configura-

ción o el estado exterior, o que perjudiquen los derechos de otro propietario. El vecino debe presentar por escrito una solicitud para realizar las modificaciones. Junto con la notificación de su intención de realizar las obras en el edificio adjuntará el proyecto, y demás documentación oportuna, permisos municipales, certificados médicos y administrativos de la discapacidad...

El vecino debe de esperar a comenzar las obras mientras no esté definitivamente aprobado el permiso por la comunidad.



7.3. Derechos y deberes de vecinos en elementos privativos de la vivienda.

7.3.1. Derechos de los vecinos en los elementos privativos de la vivienda (propiedad del vecino).

Los propietarios de cada piso o local podrán modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios del mismo cuando no menoscabe o altere la seguridad de inmueble, su estructura general, su configuración o estado exterior o perjudique al propietario por adelantado y consiga su autorización.

Cuando el inquilino abandone el piso deberá reponerlo en su estado inicial.

7.3.2. Deberes de los vecinos en los elementos privativos de la vivienda (propiedad del vecino)

Mantener en buen estado de conservación su propio piso ó local en instalaciones privativas en términos que no

perjudiquen la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasionen por su descuido o el de las personas por quien deba responder.

7.4. Derechos y deberes de las comunidades de vecinos en los elementos comunes y privativos.

7.4.1. Derechos

La comunidad de vecinos tiene derecho a pedir que el solicitante de permiso para realizar obras les presente la petición por escrito, adjuntando el proyecto técnico que desea ejecutar y demás documentos que acredite la oportunidad de la reforma o nueva instalación.

Tiene derecho a denegar este permiso si la propuesta pone en peligro la estructura del edificio, su aspecto exterior, o en su caso, exista una alternativa que consideren más adecuada a la presentada.

7.4.2. Deberes

Las comunidades de vecinos tienen la obligación de realizar obras de conservación de inmueble y de sus servicios de modo que reúna las condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad (art. 6 ley 8/99).

La comunidad debe aprobar:

- **El plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.**
- **Los presupuestos y la ejecución** de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias.
- **Decisiones de los asuntos de interés general** para la comunidad.

La comunidad debe responder por escrito, a la solicitud de permiso para las obras en el inmueble. La respuesta sea de denegación o concesión deberá estar motivada y objetivamente justificada.

Conviene recordar que todas estas obras están sujetas a la obligación de solicitar permisos de obras (licencias municipales). La solicitud será hecha por parte del vecino o la comunidad, según quien asuma la realización de la misma.

7.5. Accesibilidad en vivienda pública.

Además, el decreto 55/2009, de 7 de abril, regula que todos los edificios de nueva construcción o rehabilitados deben tener itinerarios practicables. “Las viviendas han de tener al menos practicable el acceso a una cámara higiénica, la cocina y un espacio de uso común”.

En función del número de habitaciones se exigirá que un mínimo de las mismas sea practicable. Según Rozas, “los criterios de practicabilidad permiten el uso de los espacios pero con mucha dificultad porque las medidas que proponen son inferiores a lo recomendable. Estos criterios no dan el paso definitivo ha-

cia un concepto de accesibilidad”. Las promociones privadas deben cumplir la accesibilidad de las normativas autonómicas y “las administraciones locales tienen la obligación de fiscalizar y controlar el cumplimiento de la normativa”.

¿Quién sufraga los gastos?

La Ley de Propiedad Horizontal reconoce la obligatoriedad de realizar las obras para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad en los edificios de viviendas.

La novedad es que antes la comunidad de vecinos estaba obligada al pago de los gastos cuando su importe no excediera de tres mensualidades ordinarias, pero el reciente proyecto de ley de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, reconoce que las comunidades de vecinos donde viva o trabaje una persona con discapacidad tendrán que realizar las

obras para hacer accesible el inmueble y financiarlas hasta un importe equivalente a 12 meses de la cuota ordinaria de gastos comunes.

Esta modificación todavía es insuficiente pues “una reforma integral y adecuada a las necesidades actuales de la Ley de Propiedad Horizontal que convierta las obras o instalaciones para dotar de accesibilidad como obligatorias y sufragadas por todos los copropietarios cuando una persona con discapacidad o mayor de 70 años utilice esa vivienda.

Por otra parte, la necesidad de alcanzar los acuerdos en las juntas de propietarios pueden provocar retrasos en la realización de las obras, “la Ley de Economía Sostenible establece que la Administración competente puede ordenar la realización de obras de mejora para garantizar los derechos reconocidos por ley a personas, especialmente las que tengan alguna discapacidad”.

No obstante, para facilitar la realización de estas reformas existen subvenciones públicas que ayudan a sufragar los gastos que conlleva hacer accesible los edificios y viviendas.

Novedades en la en la Inspección Técnica de Edificios (ITE).

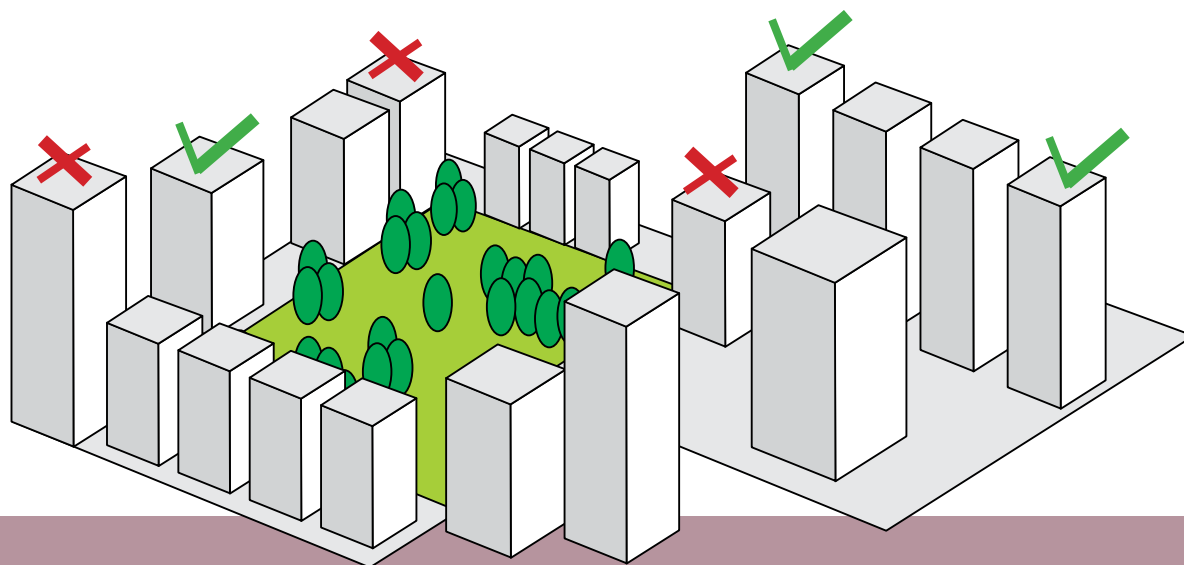
Recientemente, la ITE ha introducido novedades en este aspecto. El Real Decreto 8/2011 establece la obligatorie-

dad de estas inspecciones en edificios con una antigüedad superior a 50 años que estén situados en municipios de más de 25.000 habitantes incluyendo la evaluación de la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de accesibilidad.

“La incorporación de unas condiciones mínimas de accesibilidad como un elemento más a evaluar por la ITE puede

ser un paso fundamental para avanzar en la renovación del parque inmobiliario que se ha quedado obsoleto. Esto permite estandarizar estos requisitos y generalizar poco a poco su implantación”.

Esta modificación tiene una “importancia relativa” porque afecta a edificios muy antiguos que, según la normativa vigente “no están obligados a ser accesibles”.



Información.

8.1. Bibliografía.

- ACCEPLAN. Libro Verde de la accesibilidad en España.
- IMSERSO/Instituto Universitario de Estudios Europeos, 2002.
- ACCEPLAN. Libro Blanco por un nuevo paradigma, el diseño para todos, hacia la plena igualdad de oportunidades. IMSERSO/Instituto Universitario de Estudios Europeos, 2003.
- ACCEPLAN. La accesibilidad universal en los municipios: guía para una política integral de promoción y gestión. IMSERSO/Instituto Universitario de Estudios Europeos, 2005.
- CERMI. Plan estatal de accesibilidad CERMI 1999.
- CERMI. Turismo accesible para todas las personas. Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad - CERMI, 2005.
- CERMI. Productos de apoyo y discapacidad. Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad - CERMI, 2005.
- CERMI. Mejora de la accesibilidad universal a los entornos - CERMI, 2005.
- CERMI. Plan de acción del CERMI de turismo accesible para todas las personas - CERMI, 2005.
- UMA. Guía del turismo accesible de Gijón. Sociedad de Turismo del Ayuntamiento de Gijón, 2006.
- GRUPO FUNDOSA. Seguridad y salud en el trabajo para personas con discapacidad. Agencia Europea para la Seguridad y Salud en el trabajo, 2003.
- DFA. Guía del consumidor en silla de ruedas. Gobierno de Aragón, 2003.
- DFA. Guía de consumo para personas mayores y personas con discapacidad. Gobierno de Aragón, 2003.
- RPD. Curso Básico sobre Accesibilidad del medio Físico. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, 2002.
- Crear hogares accesibles. Consideraciones generales: espacios, iluminación, Puertas y ventanas, suelos, tecnología. Área de arquitectura/accesibilidad del CEAPAT, 2000
- Los Mayores y su hogar. Área de arquitectura/accesibilidad del CEAPAT, 2000
- Los mayores y la Cocina. Área de arquitectura/accesibilidad del CEAPAT, 2000.
- Los mayores y las zonas de estar. Área de arquitectura/accesibilidad del CEAPAT, 2000.

- Pregúntame sobre accesibilidad y productos de apoyo. IMSERSO, 2005.
- Guía técnica de accesibilidad en la edificación 2001. Dirección general de la vivienda, arquitectura y urbanismo e instituto de Migraciones y Servicios sociales.
- Accesibilidad para personas con ceguera y deficiencia visual. ONCE.

8.2. Legislación.

Cuando en numerosas citas de diferentes bibliografías hablando de Accesibilidad Universal, y observamos que las normativas de accesibilidad son diferentes en nuestro país según la comunidad autónoma donde vivas, aparte de la existencia de la Ley estatal de accesibilidad, que no se concibe ese tipo de diferencias en la aplicación, pues la discapacidad afecta por igual a todas las personas, independientemente de donde viva.

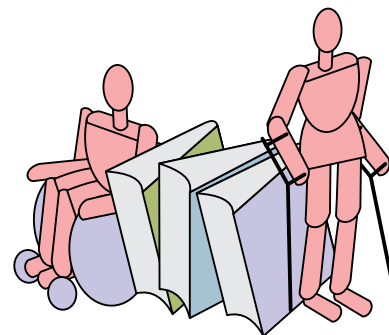
En primer lugar es obvio, que la no existencia de criterios unificadores dan pie a que haya diferencia en los criterios técnicos, medidas...poniendo en entredicho la igualdad de oportunidades y participación, hecho de diferencias inter-territoriales en la aplicación de las normativas y no tendentes al diseño para todas las personas, obviando el paradigma al que debemos tender de "accesibilidad desapercibida", en la que la eliminación de barreras o disponer de un entorno accesible se piense que es para las personas con discapacidad, sino que sea entendida que es para todas las personas.

Esta dispersión de normas y la falta de referentes unificadores tiene hace que su aplicación tiene un sesgo en su aplicación y por tanto no tiene la visión generalista que le otorga la dimensión del Diseño Universal.

Debemos repetir la siguiente obviedad y es que, lo que se puede utilizar por

personas con discapacidad, puede utilizarse por todas las personas que conforman nuestra sociedad. Es por ello que las normas deben ser exigentes en la regulación de la accesibilidad para todo tipo de discapacidades, crónicas o temporales, para ser más justas.

Es claro que debemos cumplir la ley que actualmente está en vigor, en este caso la de Cantabria, de 1996 que debiera actualizarse o emitir desarrollos que complementen los claros que la propia Ley tiene.



8.2.1. Estatal

- LEY 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos (L.I.S.M.I.)
- LEY 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal.
- LEY 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.
- REAL DECRETO 366/2007, de 16 de marzo, se establecen las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad en sus relaciones con la Administración General del Estado.
- REAL DECRETO 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.
- LEY 27/2007, de 23 de octubre, se reconocen las lenguas de signos españolas y regulan los medios de apoyo a la comunicación oral de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas.
- REAL DECRETO 1494/2007, de 12 de noviembre, se aprueba el Reglamento sobre las condiciones básicas para el acceso de las personas con discapacidad a las tecnologías, productos y servicios relacionados con la sociedad de la información y medios de comunicación social.
- LEY 49/2007, de 26 de diciembre, se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- ORDEN PRE/446/2008, de 20 de febrero, se determinan las especificaciones y características técnicas de las condiciones y criterios de accesibilidad y no discriminación establecidos en el Real Decreto 366/2007, de 16 de marzo.
- ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados.
- REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, 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.
- Código Técnico de la Edificación-Documento Básico SUA- Seguridad de utilización y accesibilidad, con comentarios del Ministerio de Fomento, abril 2011.
- Código Técnico de la Edificación 15 de abril de 2009.

8.2.2. Autonómica: Cantabria.

Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.(B.O.C. nº 198, de 2 de octubre de 1996).

Decreto 106/2001, de 20 de noviembre, por el que se regula la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad.

8.3. Agradecimientos y colaboración.

El equipo de ADICAS, quiere contribuir con este documento de “La Guía de la Vivienda Accesible” a ser un manual práctico y útil, donde reflejar una visión integral de vivienda accesible y marcar unas pautas de reflexión sobre la accesibilidad en este campo de la vivienda.

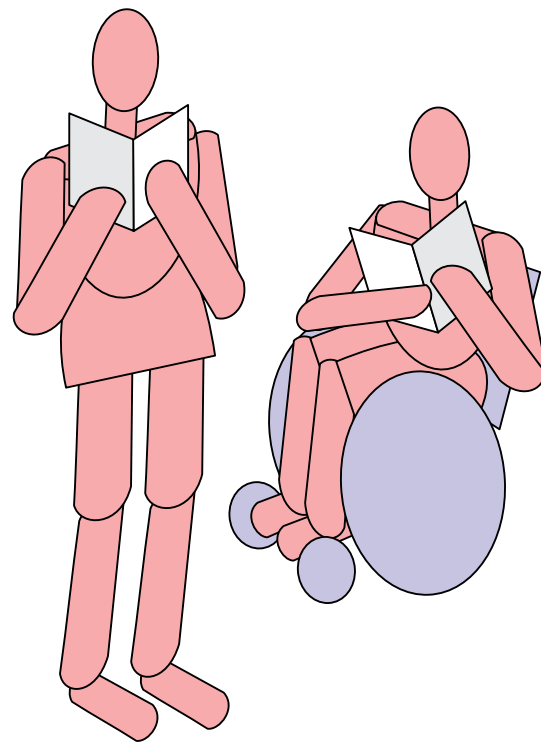
El punto de partida de esta Guía es integrar nuevos conceptos como la usabilidad y los paradigmas de confort,

seguridad, manejabilidad y movilidad, y que constituyen las bases para gozar de una vida digna e independiente.

Es por ello que, desde nuestra asociación, queremos dar las gracias a todas aquellas personas que con gran empeño han participado en la revisión de ideas de este documento y citarlos a continuación.

Observatorio de Accesibilidad de COCEMFE - Cantabria.
Ignacio Nogue, Arquitecto.

Además queremos agradecer de manera especial la colaboración de los responsables de **ADOM**, los cuales de manera desinteresada nos han facilitado una importante aportación en lo referente a un mundo desconocido para nosotros como son las nuevas tecnologías aplicadas a la vivienda.



Guía de la Vivienda Accesible, un proyecto de:



Venancio Bosco 16 bajo T. 942 78 15 78
www.adicas.org - adicas@adicas.org



Diseño, maquetación e ilustraciones:
Grupo Iniciativas
grupoiniciativas.com

compromiso social.
Bancaja 

