



## **Recomendación General del Ararteko 2/2013, de 5 de febrero.**

**Necesidad de garantizar la accesibilidad universal en aquellos edificios residenciales colectivos que dispongan de barreras arquitectónicas, en especial mediante la instalación de ascensores.**

### **I. Introducción**

Las personas con movilidad reducida tienen que salvar innumerables obstáculos en su día a día para poder acceder desde su vivienda a los espacios públicos y privados. En ocasiones esa dificultad se convierte en un impedimento para poder salir del inmueble que obliga a muchas personas a vivir confinadas en su vivienda.

Desde el Ararteko hemos reivindicado en anteriores ocasiones que la existencia de barreras, tanto arquitectónicas como urbanísticas, impide a este colectivo de personas disfrutar de una serie de derechos fundamentales como el derecho a una vivienda digna y accesible o la libertad deambulatoria. De igual modo, esas dificultades para garantizar una movilidad universal de manera autónoma impiden un adecuado ejercicio de su derecho a la ciudad en condiciones de igualdad.

Hay que manifestar que un entorno urbano y residencial accesible se constituye como un pilar fundamental para lograr una sociedad basada en la igualdad de derechos ya que dota de autonomía a la ciudadanía y le facilita los medios necesarios para desarrollar una vida social y económica plenamente activa. A su vez, un medio urbano accesible se percibe como un elemento esencial en la construcción de una sociedad inclusiva basada en la no discriminación. Por el contrario, la ausencia de la filosofía del diseño universal implica admitir que es la sociedad en su conjunto quien debe adaptarse a la diversidad de sus miembros, introduciendo las modificaciones ambientales necesarias para garantizar la plena participación de todas las personas en todas las áreas de la vida, y que esta adaptación de la sociedad a la diversidad es la única vía que conduce, de forma efectiva, hacia la igualdad de las personas y hacia el respeto de sus derechos.

Desde finales del siglo pasado los poderes públicos han sido conscientes de la necesidad de una vivienda y entorno accesible en el diseño de las edificaciones. La configuración del principio de la accesibilidad universal en el ordenamiento jurídico ha introducido exigencias en los espacios públicos y privadas en las edificaciones para la eliminación de inconvenientes para el pleno ejercicio del derecho a circular y deambular.

Con mayor o menor acierto este principio se ha introducido en las labores de urbanización y edificación en los desarrollos urbanos de las últimas décadas. Sin embargo, todos somos conscientes de que continúan existiendo problemas de accesibilidad en nuestras ciudades en aquellas edificaciones o barrios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas exigencias. En el caso de la





Comunidad Autónoma Vasca, conforme a los [datos del Eustat referidos al año 2010](#), existen todavía más de un 34% de viviendas<sup>1</sup> que no tienen convenientemente resuelta la accesibilidad entre la vivienda y el resto de espacios privativos del inmueble. Ello implica que un grupo importante de la población todavía reside en viviendas que adolecen de unas adecuadas condiciones de accesibilidad que implican, o van a suponer en un futuro próximo, serios problemas para el ejercicio de sus derechos ciudadanos.

En respuesta a esta situación las administraciones públicas vascas, en su ámbito de actuación, deben promover y garantizar de forma adecuada la accesibilidad dentro de las edificaciones residenciales de uso colectivo que fueron construidas con anterioridad a la exigencia de la instalación de ascensores u otros elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.

Las principales dificultades para establecer un marco legal que garantice la accesibilidad universal en los edificios preexistentes son de diversa índole. Por un lado, hay que tener en cuenta el coste económico que puede implicar la implementación de un plan de accesibilidad en este parque de viviendas. Por otro lado, constan las dificultades técnicas derivadas de la concreta configuración de las edificaciones. Otro inconveniente a tener presente es el régimen de configuración de la propiedad horizontal y la divergencia de intereses particulares que dificulta en la práctica la eliminación de estas barreras.

En la institución del Ararteko hemos conocido las distintas aristas que configuran los problemas de algunas personas para poder instalar ascensores en edificios preexistentes. Los asuntos que nos exponen los ciudadanos son de diversa naturaleza. Así, hemos de referirnos a la dificultad que implica el acuerdo de los propietarios del inmueble para aprobar una instalación de ascensor que permita el acceso a todas las viviendas. El juego de mayorías necesarias para decidir esa cuestión se convierte en un impedimento para garantizar la accesibilidad del edificio. Por ello, en ocasiones las personas afectadas nos han planteado la oportunidad de un cambio normativo que posibilite su obligación de las comunidades de propietarios.

Otra cuestión importante es la adecuación del proyecto de instalación del ascensor con la normativa de seguridad y habitabilidad de las edificaciones. Son muchos los expedientes de queja por el desacuerdo con la reducción de la zona de paso resultante en las escaleras del edificio o en la meseta de las plantas.

También, una vez tomada una decisión, la posibilidad de eliminar esa barrera no siempre resulta posible dentro del propio edificio o dentro de la parcela privada de la comunidad. En estos casos es necesario adosar el ascensor sobre la fachada y

---

<sup>1</sup> Datos referidos al número de viviendas, independientemente del número de plantas, que constan sin ascensor. En el informe presentado por el Departamento de Vivienda sobre *"El Diagnóstico de las necesidades de intervención en la renovación del parque edificado de Euskadi"* concluye que el 31 % del parque edificado presenta un alto grado de vulnerabilidad siendo la accesibilidad del edificio uno de los parámetros principales de referencia.



ocupar parte de suelo de uso público. En algunas ocasiones los ayuntamientos no han regulado de manera específica los criterios para esa ocupación de espacios públicos o privados lo que ha dificultado la concesión de la correspondiente autorización administrativa.

En definitiva, el objeto de esta recomendación general es valorar y analizar estos problemas en torno a dos cuestiones principales. Por un lado, trataremos de determinar el ámbito de actuación de los poderes públicos respecto a la obligación de las comunidades de propietarios de eliminar estas barreras arquitectónicas. Por otro lado, determinar el criterio de las administraciones para la instalación de un ascensor o la eliminación de las barreras arquitectónicas cuando impliquen problemas para la seguridad o habitabilidad de las edificaciones u ocupen nuevos espacios.

## II. Consideraciones

### II.1. *El derecho a la accesibilidad universal en los edificios residenciales*

Como hemos mencionado la dificultad para el acceso horizontal y vertical al resto de elementos de la edificación y al exterior de los espacios públicos contraviene el derecho de toda la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, recogido en el [artículo 47 de la Constitución Española](#). Este principio rector debe ser tomado en consideración conforme con las previsiones de uno de los derechos humanos emergentes como es el caso del [derecho a la ciudad](#).

El Legislador estatal ha desarrollado este principio rector mediante las previsiones del artículo 4 del [Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio](#), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que recoge el derecho de las personas a una vivienda digna, adecuada y accesible y el derecho a acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público

Conviene recordar el principio de igualdad que deriva del artículo 9.2 de la Constitución Española establece que *"corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas"*. En este precepto constitucional la idea de igualdad rebasa el estricto campo de igualdad ante la ley en que tradicionalmente venía siendo admitida y que se recoge también hoy en el artículo 14 de la Constitución, para proyectarse en el ámbito más amplio de *"igualdad en las condiciones de vida"*. Ese principio supone que determinados sectores sociales en situación de desigualdad de partida puedan verse favorecidos por medidas positivas de los poderes públicos para favorecer una igualdad real. Por ello, debe entenderse que para alcanzar la igualdad por parte de aquellas personas que disponen de una discapacidad se deben adoptar también, entre otras medidas, aquellas dirigidas a facilitar su acceso al entorno edificado.





Como hemos expuesto en la introducción el ordenamiento jurídico ha evolucionado en las últimas décadas para propiciar una accesibilidad efectiva en las edificaciones. Sin embargo este proceso ha sido complicado. La obligación de la accesibilidad universal no ha sido recogida como una obligación sino como un principio en el diseño de los edificios dirigido a algunas de las edificaciones colectivas. En el caso de las edificaciones colectivas privadas garantizar un itinerario accesible en el edificio no ha resultado obligatorio hasta la aprobación del Código Técnico de la Edificación aprobado en el 2006. En Euskadi esta obligación fue introducida en el año 1997 mediante la legislación de promoción de la accesibilidad.

En el ámbito estatal podemos mencionar la [Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos](#) que recogía la obligación de que la construcción y reforma de los edificios de uso público resultasen accesibles y utilizables a las personas con discapacidad. En el caso de las edificaciones residenciales de uso privado establecía que las normas técnicas básicas sobre edificación incluyeran las previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad. En el posterior [Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo](#), se arbitraron medidas mínimas para la accesibilidad en los edificios de uso público y en aquellos de uso privado en que fuera obligatoria la instalación de un ascensor.

Hay que precisar que en el caso de los edificios residenciales de uso privado las normas tecnológicas para la edificación habían incorporado unos parámetros o criterios de diseño para las edificaciones residenciales ([NTE-ITA 1973 instalación de transportes: ascensores](#)) que incorporaban el ascensor si el edificio excedía de tres alturas o de 10,75 metros altura. Esos criterios, que no resolvían por razones evidentes la accesibilidad universal, fueron incorporados en algunas ordenanzas municipales de edificación o en los planeamientos de ordenación urbanística municipal. Estas normas técnicas han sido de referencia hasta la aprobación del [Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación](#).

Asimismo cabe citar la [Ley 51/2003, de 2 de diciembre](#), de igualdad de oportunidades, no discriminación, y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y el [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. Este Real Decreto establece las condiciones básicas de accesibilidad obligatorias para los edificios nuevos, así como para las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en los edificios existentes. Ha sido esta normativa la que ha exigido de manera clara y taxativa que las edificaciones dispongan de un itinerario accesible por todo el edificio a partir de enero de 2010. Esa adecuación ha sido incorporada al Código Técnico de la Edificación en la modificación aprobada por el [Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero](#).





Dentro de nuestro ámbito autonómico, la accesibilidad en los espacios públicos y en las edificaciones fue regulado en Euskadi por la pionera [Ley 20/1997, de 4 de diciembre](#), para la Promoción de la Accesibilidad y su posterior desarrollo mediante el [Decreto 68/2000, de 11 de abril](#), sobre las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. El artículo 4 de la Ley 20/1997 establece la obligatoriedad de garantizar la utilización de forma autónoma de los accesos y comunicaciones de las edificaciones de nueva edificación.

En esos términos, no cabe albergar duda alguna sobre la exigencia en Euskadi de la obligatoriedad de garantizar la accesibilidad universal en los edificios residenciales construidos a partir de la entrada en vigor de esa norma de promoción de la accesibilidad.

Sin embargo, de este repaso normativo podemos concluir que la falta de una regulación técnica de la exigencia de la accesibilidad universal en las edificaciones residenciales de uso privado ha supuesto, en la práctica, que en Euskadi hasta la citada Ley 20/1997, un importante número de edificaciones, construidas con anterioridad a la entrada en vigor, dispongan de importantes barreras arquitectónicas. Asimismo, hay que precisar que esta Ley no resulta exigible con carácter retroactivo, salvo cuando se realice una reforma integral de la edificación.

Por ese motivo hay que valorar la situación del parque de viviendas que, con carácter sobrevenido, no cumplen con las exigencias de garantizar la accesibilidad dentro de la edificación.

## **II.2. *El problema de garantizar la accesibilidad en los edificios construidos con barreras arquitectónicas***

La adecuación a esa exigencia de accesibilidad viene de la mano del acuerdo voluntario de la propiedad para adoptar las medidas precisas para la eliminación de las barreras. En el caso de las propiedades inmobiliarias el régimen jurídico de su propiedad se encuentra regulado en la [Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal](#) (en adelante LPH). Ello conlleva la necesidad de concitar el acuerdo de los propietarios para la toma de decisiones que impliquen obras en los espacios comunes para eliminar barreras o incorporar elementos que favorezcan la accesibilidad del edificio. El reconocimiento social de esta situación ha supuesto la reducción de las mayorías necesarias para la toma de estas decisiones para favorecer que se ejecuten las obras necesarias para permitir la accesibilidad y, en especial, la instalación de ascensores.

El actual marco legal establece una serie de requisitos para la ejecución de estas obras de eliminación de barreras en función del número de propietarios que lo acuerden, la residencia o uso de la vivienda por una persona con movilidad reducida, la entidad de las obras a realizar o quién sufrague los gastos:





Por un lado, el artículo 17.1 de la LPH determina que para el establecimiento de un ascensor cuando conlleve la alteración del título constitutivo de propiedad horizontal de los estatutos requiere una mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios (que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación).

En el caso de que la propuesta sea formulada por una persona con discapacidad o movilidad reducida que resida o utilice la vivienda, el artículo 10 de la LPH -modificado por la [Ley 26/2011, de 1 de agosto](#), de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad- establece que es posible eliminar barreras arquitectónicas sin requerir un acuerdo mayoritario cuando las obras de accesibilidad cumplan dos requisitos. Sirvan para permitir un uso adecuado de los elementos comunes o la instalación de dispositivos que favorezcan la comunicación exterior y su costo económico no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

En todo caso, se precisa que lo dispuesto no será de aplicación *"cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el treinta y tres por ciento de sus ingresos anuales"*.

El artículo 15 de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad introduce también una importante modificación en el apartado 3 del artículo 11 de la LPH, estableciendo que: *"Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes"*.

Existe un tercer supuesto que permite a una persona con discapacidad física o persona mayor de 70 años la posibilidad de instar a la comunidad de propietarios la autorización para la realización de las obras de eliminación de barreras arquitectónicas. Así, la [Ley 15/1995, de 30 de mayo](#), sobre Límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, establece la obligación de realizar las obras de adecuación aunque los gastos que originen correrán a cargo del solicitante y las obras realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana.

Estos supuestos han permitido la instalación de ascensores aunque, como hemos podido observar en las reclamaciones y quejas planteadas al Ararteko, la decisión de garantizar el ejercicio del derecho a una vivienda digna y accesible queda condicionada a la voluntad mayoritaria de los propietarios o en su caso a la disponibilidad económica de la persona con discapacidad.





Son innumerables los ejemplos en los que los intereses contrapuestos de las personas copropietarias o la falta de medios económicos de las familias han dado al traste con la posibilidad de promover la eliminación de barreras o la instalación de un ascensor en edificios con problemas de accesibilidad.

Sin embargo, debemos considerar que el reconocimiento de los derechos y su ejercicio no deben quedar al albur de la voluntad de alguna de las personas afectadas ni de coyunturas económicas.

La accesibilidad en la edificación debe constituirse como una condición básica para la habitabilidad de la vivienda y, sin perjuicio de una planificación para su efectiva materialización, debe constituirse como un deber para la propiedad en los términos recogidas en la legislación urbanística para la conservación y rehabilitación de los inmuebles. Así hay que tener en cuenta las previsiones recogidas en el artículo 199 y siguientes de la [Ley 2/2006, de 30 de junio](#), de Suelo y Urbanismo (en adelante LSU).

Es por ello por lo que se ha planteado en numerosas ocasiones la posibilidad de avanzar en el reconocimiento efectivo de la accesibilidad universal entre la vivienda y el espacio urbano por parte de los poderes públicos, imponiendo la obligación de garantizar la accesibilidad a todas las edificaciones construidas.

### **II.3. *Los planes de rehabilitación y renovación de edificios en áreas de mayor vulnerabilidad***

Una perspectiva de interés para resolver el problema de la accesibilidad de los edificios ya construidos surge con las políticas de rehabilitación y renovación de estas edificaciones.

En ese contexto los planes directores de vivienda aprobados por el Gobierno Vasco, este es el caso del [Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013](#), incorporan en sus ejes estratégicos una política de regeneración y rehabilitación urbana que suponga la recuperación de las zonas de mayor vulnerabilidad en la que se incluyan las edificaciones con problemas de accesibilidad. Las líneas de actuación se han centrado en promover la accesibilidad de forma individualizada mediante la concesión de ayudas para la rehabilitación aislada a las viviendas. Sin embargo el propio Plan Director señala la necesidad de superar la lógica de la mera concesión de subvenciones y centrar los esfuerzos en la puesta en valor de los edificios mediante la planificación, la dinamización e impulso de otros agentes.

En ese orden de cosas, conviene hacer mención a las posibilidades que introduce la [Ley 2/2011, de 4 de marzo](#), de Economía Sostenible, para la rehabilitación y renovación urbana y de las edificaciones. Esta norma promueve en su artículo 110 la aprobación de planes y programas para la rehabilitación de ámbitos urbanos en los que, se den procesos de obsolescencia del patrimonio arquitectónico,



especialmente cuando una parte significativa de la población residente se encuentre en dificultades específicas por razón de la edad, la discapacidad, el empleo, la insuficiencia del ingreso medio u otras causas análogas.

La aprobación de programas o planes de rehabilitación de viviendas por parte de las Administración competentes posibilita, mediante la previsión incluida en el artículo 111 de esta Ley, que los ayuntamientos puedan ordenar a las comunidades de propietarios la realización de obras de mejora, en el supuesto de que se refieran a obras que sirvan para garantizar los derechos reconocidos por Ley a las personas que padezcan alguna discapacidad, con el límite del "importe máximo del deber legal".

Asimismo, las obras a las que se refiere el artículo 111 tienen, a los efectos de la legislación de propiedad horizontal, el carácter de obras necesarias que deben ser obligatoriamente costeadas por las comunidades de propietarios. Esto es, no están sujetas a las mayorías previstas en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. En todo caso la norma establece una excepción. Lo dispuesto en ese artículo no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los copropietarios tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), salvo de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste de las obras supere el 33 % de sus ingresos anuales.

En definitiva, esta disposición legal introduce la posibilidad de que los ayuntamientos exijan a los propietarios de los inmuebles la realización de las obras de mejora para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Esta cuestión ya aparece en la legislación urbanística del País Vasco. Así la [Ley 2/2006, de 30 de junio](#), de Suelo y Urbanismo (en adelante LSU) establece en su artículo 203.2:

*"Los ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación, rehabilitación y mejora en toda clase de edificios para el aseguramiento estructural del edificio, para evitar riesgos a terceros o para disponer de los servicios urbanísticos mínimos de suministro de agua, energía eléctrica y red de aguas, en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, así como para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Los trabajos y las obras ordenadas deberán fijar plazos y condiciones para su ejecución."*

De la lectura de estas normas podemos considerar que nuestro ordenamiento jurídico prevé la posibilidad de ordenar la ejecución de las obras de mejora para permitir la eliminación de barreras arquitectónicas.

En todo caso, para poder materializar esa obligación la legislación estatal considera necesario aprobar un plan municipal de rehabilitación urbana. El [Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio](#), de medidas de apoyo de la rehabilitación y de simplificación administrativa ha incorporado en su capítulo IV algunas cuestiones





sobre la delimitación de las actuaciones de rehabilitación, su gestión y las medidas que debe adoptar la administración en caso de inejecución injustificada de las obras ordenadas.

No obstante, queda pendiente un adecuado desarrollo de esta disposición en el ámbito del País Vasco, en los términos de la disposición final primera de la Ley de Economía Sostenible que determina las disposiciones básicas, que pueda aclarar el contenido real de estas exigencias, como es el caso de las obras de mejora hasta el límite del deber legal.

En el caso de la Comunidad Autónoma del País Vasco debemos mencionar el procedimiento para la aprobación de las áreas de rehabilitación integrada. El [Decreto 317/2002, de 30 de diciembre](#), sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, establece que el Gobierno Vasco puede declarar, a instancia de los ayuntamientos, estas áreas de rehabilitación integrada que posibilitaran la aprobación del correspondiente plan especial de rehabilitación.

Otra pieza angular en la política de regeneración urbana de las edificaciones es la inspección técnica de los edificios. La obligatoriedad de la inspección técnica de edificios ha sido recogida en el mencionado Real Decreto Ley 8/2011 como en la Ley 27/2006, de Suelo y Urbanismo. Esas disposiciones establecen la obligación de exigir a los propietarios una inspección periódica de las edificaciones de más de cincuenta años. En este caso, la inspección de los edificios permite determinar el grado de su conservación y evaluar la adecuación del inmueble a las condiciones legalmente exigibles de accesibilidad. En desarrollo de esta previsión legal el Gobierno Vasco ha aprobado el [Decreto 241/2012, de 21 de noviembre](#), por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Este decreto regula los criterios y requisitos que debe cumplir la inspección técnica de las construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas, así como de las edificaciones de uso residencial en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En definitiva, tanto la legislación estatal como la legislación vasca establecen mecanismos para intervenir en las edificaciones con problemas de accesibilidad. La inspección técnica de las viviendas va a permitir realizar un adecuado diagnóstico de la situación de los inmuebles de mayor antigüedad. Ello posibilita fijar cuales serían las obras necesarias en esos inmuebles y así poder evaluar las deficiencias en su accesibilidad. Por otro lado, la determinación de áreas de rehabilitación integrada permite planificar la intervención pública para la regeneración de estas zonas. Esa intervención pública permite establecer la necesidad de ejecutar obras de mejora entre las que hay que incluir la eliminación de barreras arquitectónicas. La administración debe combinar la concesión de ayudas para la rehabilitación con la exigencia del cumplimiento de los propietarios de sus obligaciones de realizar esas obras de mejora.





#### **II.4. *Las dificultades técnicas para la instalación de ascensores dentro de las edificaciones, espacios privados o en los espacios públicos***

Una vez decidida por la comunidad de propietarios la eliminación de las barreras arquitectónicas mediante la instalación de un ascensor pueden surgir problemas para su ubicación dentro de la propia edificación. En ocasiones las únicas opciones factibles para su instalación prevén la utilización de espacios privativos dentro del edificio, ocupar espacios libres dentro de la parcela privada o incluso ocupar espacios públicos.

El problema urbanístico que estas medidas plantean requiere la necesidad de ponderar el interés público en la correcta ordenación de las parcelas urbanas y el interés social de permitir la accesibilidad en el edificio. Las administraciones deben valorar cuando es posible permitir la ocupación de espacios que estrechan las zonas de uso público y que alteran tanto la configuración de los edificios como su estética.

Esa utilidad pública e interés social posibilita la desafección del espacio público necesario para la instalación del ascensor y su transmisión a las comunidades de propietarios colindantes. No obstante, no es posible mantener que el interés público se extienda a aquellos casos en los que es posible la instalación del ascensor dentro de la parcela privada. Tampoco en soluciones edificatorias que excedan de la eliminación de barreras y vayan dirigidos a obtener un beneficio patrimonial con el incremento de la edificabilidad o con la mejora o ampliación de la distribución de los espacios interiores.

Algunos ayuntamientos como Barakaldo, Getxo, Bilbao, Donostia-San Sebastián, Vitoria-Gasteiz, Irun, etc. han regulado por ordenanza los requisitos para la instalación de ascensores en edificios existentes partiendo de la necesidad de justificar la imposibilidad de resolver dentro del propio edificio o de la parcela privada. En cambio otros municipios han optado por dar una respuesta caso por caso a las propuestas de ocupación realizadas por los vecinos. Por su parte, la LSU introdujo en el artículo 177 la posibilidad de expropiar elementos privativos del inmueble para favorecer la instalación del ascensor dentro de la parcela privada.

La ausencia de unos criterios objetivos plasmados en una disposición de carácter general ha originado conflictos entre los propietarios del inmueble por las discrepancias en torno a la materialización de un proyecto de ascensor en espacios privados o públicos.

Algunas de estas cuestiones han quedado reguladas por el artículo 111 de La Ley 2/2011 de Economía Sostenible. Esta disposición incorpora el régimen de ocupación de elementos privativos de los edificios, de espacios libres o de dominio público cuando resulten indispensables para la instalación de ascensores en edificios residenciales comunitarios cuando estén previstos en los planes de rehabilitación correspondientes. Este suelo destinado a la instalación del ascensor no computa a efectos de edificabilidad urbanística.





En el caso de la necesidad de ocupación de espacios privativos se declarará la necesidad de ocupación para su expropiación en beneficio de la comunidad de propietarios siempre que no resulte viable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios

Respecto a la ocupación de espacios libres o de dominio público necesarios se considerará causa suficiente para su desclasificación, y en su caso, desafectación y enajenación posterior a la comunidad siempre que no resulte viable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares de espacios libres y dotaciones públicas o la funcionalidad del dominio público.

## **II.5. *La instalación de ascensores y el cumplimiento de las condiciones de seguridad en la edificación***

Otra de las cuestiones que ha sido planteado en varias ocasiones ante el Ararteko ha sido la posibilidad de autorizar la instalación de ascensores en edificios existentes cuando su instalación conlleva la reducción de espacios comunes necesarios para la evacuación.

Las exigencias de la normativa de protección contra incendios han venido considerando necesario mantener unos pasillos de evacuación en los edificios de al menos un metro de anchura. La reducción admisible de la anchura mínima de las escaleras, que venía aplicándose conforme a los criterios recogidos en la [NBE-CPI-96](#), permitan una reducción de un 10% (hasta los 90 centímetros) con la incorporación de medidas complementarias de seguridad.

En la actualidad hay que tener en cuenta las previsiones del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el [Código Técnico de Edificación](#), tras la modificación del CTE del [Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero](#). El Documento Básico de Seguridad en caso de incendio (SI) y el de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (SUA) recogen que la anchura útil mínima en las escaleras de edificaciones residencial no será inferior de un metro. Esta normativa incluye una nota del siguiente tenor *"En edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede admitir una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias, para garantizar una adecuada seguridad en la evacuación de las viviendas."*

En esos términos hay que precisar que tras la entrada en vigor del RD 173/2010 no hay una dimensión mínima de anchura aceptada; por lo que corresponde a las administraciones competentes fijar ese límite, así como decidir las medidas



compensatorias necesarias, a la vista de las circunstancias particulares de cada caso.

Las dimensiones mínimas de los pasillos de evacuación resultantes tras la instalación del ascensor es una cuestión que ha sido incorporada en algunos casos en las ordenanzas municipales aprobadas al efecto de favorecer su instalación. Esas ordenanzas mantienen diferentes criterios técnicos que han dado lugar a casos en los que ha sido posible la resolución del problema de accesibilidad en función del municipio donde se haya solicitado.

La decisión respecto a permitir una menor anchura de pasillo debe estar basada en criterios técnicos justificados conforme a motivos de seguridad en la evacuación del edificio.

En nuestra opinión las condiciones de seguridad en la evacuación de los edificios deberían ser uniformes y no depender únicamente del criterio de la flexibilidad expresado en alguno de estos documentos.

Ello nos lleva a una situación de incertidumbre jurídica que debería ser resuelta por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco quien debería dictar unas instrucciones al respecto que establezca unos criterios mínimos a tener en cuenta para que luego, en cada caso particular, sean los propios servicios técnicos municipales.

### **III. Conclusiones**

Existe en la Comunidad Autónoma de Euskadi un buen número de viviendas ubicadas en edificios residenciales que disponen de importantes barreras arquitectónicas que impiden a las personas que residen en ellas una adecuada movilidad.

En el caso de las personas que sufren algún tipo de discapacidad o problemas de movilidad la ausencia de instalaciones que permiten salvar esos obstáculos implica en la práctica su confinamiento en la vivienda lo que limita su derecho a la ciudad y ala libertad deambulatoria.

Debemos considerar que el reconocimiento de los derechos y su ejercicio no deben quedar al albur de la voluntad de alguna de las personas afectadas ni de coyunturas económicas. Del mismo modo, la accesibilidad universal en las edificaciones debe reconocerse al margen de la efectiva existencia de una persona con movilidad reducida en el inmueble.

La accesibilidad en la edificación debe constituirse como una condición básica para la habitabilidad de la vivienda y, sin perjuicio de la establecer una planificación para su efectiva materialización, debe constituirse como un deber





para la propiedad en los términos recogidas en la legislación urbanística para la conservación y rehabilitación de los inmuebles.

En esos términos los poderes públicos deben avanzar en el reconocimiento efectivo de la accesibilidad universal en los edificios existentes. Para ello deben servirse de los instrumentos recogidos por la normativa, bien de forma conjunta, mediante la delimitación de las áreas urbanas más obsoletas que precisen una intervención integrada, bien de forma individualizada, mediante la promoción de la inspección técnica de los edificios que permita evaluar la adecuación del inmueble a las condiciones de accesibilidad. La administración debe combinar la concesión de ayudas para la rehabilitación con la exigencia del cumplimiento de los propietarios de sus obligaciones de realizar esas obras de mejora.

Por otro lado deben regular con carácter general las exigencias técnicas para la instalación ascensores salvaguardando las exigencias de seguridad en la edificación y la adecuada ordenación de las edificaciones en las parcelas privadas y los espacios públicos.

En base a las anteriores consideraciones instamos al Gobierno Vasco y a las administraciones locales a garantizar la accesibilidad universal en los edificios residenciales colectivos, y para tratar de conseguir ese objetivo proponemos la siguiente

#### **RECOMENDACIÓN GENERAL:**

- En el caso del Gobierno Vasco, el área de urbanismo del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco debe proponer la normativa que regule la rehabilitación de edificios y de regeneración urbana. Dentro de sus previsiones debe incorporarse de forma adecuada la delimitación de los deberes de conservación de los edificios respecto a las obras necesarias para la mejora de la accesibilidad. Asimismo, resulta precisa la regulación de los requisitos que deben cumplir las órdenes dirigidas a mejorar la accesibilidad universal en las edificaciones previstas en el artículo 111 de Ley de Economía Sostenible.
- A estos efectos, el área de urbanismo del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, en coordinación con los ayuntamientos afectados, debe impulsar el desarrollo de estos instrumentos de rehabilitación urbana para aquellas zonas donde una parte significativa de la población reside en áreas en las que mayoritariamente las edificaciones dispongan de problemas de accesibilidad.





- En relación con la instalación de ascensores en edificios preexistentes, el área de vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco debe dictar unas instrucciones que determinen, dentro de la Comunidad Autónoma Vasca, los criterios técnicos mínimos a tener en cuenta para garantizar una adecuada seguridad y habitabilidad en las edificaciones y unos criterios de ordenación de espacios.
- Las administraciones locales, teniendo en cuenta las previsiones que pueda regular el Gobierno Vasco, deben recoger y adecuar en sus respectivas ordenanzas de edificación los criterios técnicos de seguridad y habitabilidad para la instalación de ascensores en los edificios preexistentes y para la ocupación en su caso, de espacios públicos y privados.

