

ACCESIBILIDAD a elementos comunes en edificios de viviendas



Se reciben numerosas consultas relacionadas con la accesibilidad de las zonas comunes de edificios de viviendas, y sobre todo con cuestiones relativas a las dificultades que se presentan a la hora de proponer determinadas obras de adaptación por la oposición de vecinos, argumentando razones de diseño y económicas, es por la relevancia de esta cuestión que dedicamos un apartado a abordar este tema.

En lo relativo a las características de accesibilidad que deben cumplir los elementos comunes en los edificios de viviendas, recogemos algunas condiciones relevantes para favorecer su utilización por personas con discapacidad, si bien es la normativa la que establece, con carácter nacional, comunitario o local, las condiciones particulares que deben cumplirse para garantizar la accesibilidad de los elementos comunes en los edificios de viviendas:

Circulaciones

Existirá al menos un itinerario accesible que permita el paso a las diferentes viviendas.

Se evitarán desniveles en el pavimento que no estén resueltos con planos inclinados o rampas. En resaltes de menores que 2 cm deberán achaflanarse los bordes. Los planos inclinados se utilizarán únicamente para salvar desniveles no mayores que 18 cm con una pendiente igual o menor que 6 %. Los desniveles se resolverán fuera de los umbrales y de las áreas horizontales de aproximación a ambos lados de las puertas.

En los demás supuestos se cumplirán las condiciones establecidas para las rampas. El pavimento será no deslizante en seco y en mojado, sin exceso de brillo e indeformable. Estará firmemente fijado y sin cejas entre las distintas piezas.

Los huecos de paso permitirán el tránsito seguro y cómodo a través de ellos. La anchura libre mínima en el hueco de paso se recomienda igual o superior a 85 cm, y la altura libre mínima de paso será 210 cm.

Cuando exista una rampa previa a un hueco de paso, se dispondrá una superficie horizontal anterior y otra posterior que permitan a una persona en silla de ruedas aproximarse y abrir y cerrar la puerta de forma estable. En caso de que el hueco incluya una puerta batiente dicho espacio horizontal debe contener además el espacio de barrido de la puerta.



El espacio libre previo a un hueco permitirá a los usuarios de sillas de ruedas realizar las maniobras necesarias para acceder al hueco de paso. Cuando la aproximación se realiza de forma lateral, el espacio libre mínimo será $A \times B = 105 \text{ cm} \times 150 \text{ cm}$, siendo A la dimensión perpendicular al hueco y B la dimensión paralela. Una aproximación frontal requiere un espacio libre mínimo $A \times B = 120 \text{ cm} \times 105 \text{ cm}$.

El trazado permitirá a las personas que utilicen sillas de ruedas el cambio de sentido de la marcha en los extremos de cada tramo o a intervalos no mayores de 10 m, con espacios en los que se pueda inscribir un círculo de 150 cm de diámetro como mínimo.

Los pasillos no tendrán obstáculos en su recorrido. Ningún elemento volado situado a menos de 210 cm de altura sobresaldrá más de 15 cm. En caso contrario, se empotrarán en los paramentos y, si no fuera posible, se colocarán sobre una peana o elemento que se prolongará como mínimo hasta una distancia de 30 cm del suelo. Puede igualmente marcarse la posición del obstáculo mediante una peana situada en la proyección vertical del mismo que pueda ser detectada por los bastones de los ciegos. En cualquier caso, se establece como anchura mínima de los pasillos de 105 cm.

Cuando existan puertas abatibles con apertura hacia el pasillo, en dirección transversal a la circulación, es conveniente retranquearlas para no invadir las zonas de paso.

Escaleras, rampas, ascensores y aparatos elevadores especiales

Cuando por normativa no sea obligatoria la instalación de un ascensor en un edificio de dos o más plantas, debe preverse la instalación futura de un ascensor accesible. Para ello se reservará un espacio para la instalación posterior de un ascensor que afecte lo menos posible a las áreas de servicio u otros recintos. Se recogerán en la documentación oportuna los elementos estructurales previstos así como los cambios en la distribución que precise su instalación.

Escaleras

Las escaleras serán de directriz recta o ligeramente curva. No se deben instalar escalones compensados, peldaños aislados ni tramos con menos de 3 ni con más de 12 peldaños.

En escaleras de largo desarrollo no deben utilizarse peldaños con tabica de altura mayor que 18 cm ni menor que 16 cm. La profundidad máxima de la huella será 32 cm y la mínima 28 cm.

El ángulo de inclinación de la escalera estará comprendido entre 25° y 30°.

Todos los peldaños que formen parte del mismo tramo tendrán la misma altura. El peldaño será de forma continua, con tabica y sin bocel. La tabica será vertical o formando como máximo un ángulo de 15° con respecto a la vertical.

Pasamanos

Todas las escaleras estarán dotadas de pasamanos fáciles de asir, de sección preferentemente circular cuyo diámetro esté comprendido entre 40 y 50 mm, separados del paramento una distancia comprendida entre 45 y 55 mm. El sistema de sujeción no impedirá el paso continuo de la mano.

Se colocarán pasamanos a ambos lados de la escalera, de forma continua en todo el recorrido, prolongándose en el principio y fin de la misma 30 cm y sin interferir otros espacios de circulación y de uso. Deben colocarse a dos alturas una entre 95 cm y 105 cm y la otra entre 65 cm y 75 cm, medidas en el borde de cada peldaño.

Barandillas

Los elementos que forman parte de la barandilla estarán diseñados de forma que no supongan riesgos para los usuarios. Los huecos no deben tener dimensiones mayores que 12 cm en horizontal y se dispondrán de tal forma que no se facilite trepar por ellos.

Rampas

Se consideran rampas los recorridos inclinados, de longitud mayor que 1,5 m y cuyas pendientes estén comprendidas entre 6% y 10% en función de su longitud.

Las rampas se señalarán de tal forma que se facilite su localización, por contraste cromático o de textura.

El recorrido se mantendrá libre de obstáculos. Los elementos e instalaciones se situarán fuera del espacio de circulación de la rampa.

Se protegerán aquellas zonas libres situadas bajo

la rampa que tengan una altura menor que 220 cm que supongan riesgo de cabezada.

Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curva siempre que el radio de su directriz sea igual o mayor que 50 m.

Pendiente

La pendiente de la rampa viene definida por la relación entre el desnivel que se ha de salvar y la longitud de la proyección horizontal. En cualquier caso recomendamos que no supere 6% de pendiente en longitudes comprendidas entre los 6 y los 9 m. El 8% entre 3 y 6 metros y el 10% en longitudes inferiores a 3 metros.

Mesetas

En rampas de largo recorrido deben preverse mesetas intermedias, para el descanso de los usuarios. Cada 9 m de proyección horizontal como máximo se dispondrá una meseta intermedia.

Los espacios de las mesetas de embarque y desembarque tendrán las dimensiones suficientes para que una persona que use silla de ruedas pueda realizar las maniobras necesarias con comodidad y seguridad.

En edificios de uso público, las mesetas no podrán formar parte de otros espacios. El barrido de las puertas no debe invadir el espacio mínimo de la meseta.

Se colocarán pasamanos a ambos lados de la rampa, de forma continua en todo el recorrido, prolongándose en el principio y el fin de la misma 30 cm y sin interferir otros espacios de circulación y de uso. Deben colocarse a dos alturas: una comprendida entre 95 cm y 105 cm, y la otra entre 65 cm y 75 cm medidas en cualquier punto del plano inclinado.

Los pasamanos tendrán la forma adecuada para que sean fáciles de asir, serán de sección preferentemente circular de diámetro comprendido entre 40 mm y 50 mm, estarán separados del paramento entre 45 mm y 55 mm y su sistema de sujeción no impedirá el paso continuo de la mano. Los pasamanos se diferenciarán cromáticamente de las superficies del entorno.

Se evitarán materiales muy deslizantes o demasiado rugosos, así como aquellos que expuestos a fuentes de calor experimenten calentamientos excesivos.

La colocación de información táctil (Braille) sobre el pasamanos, es de utilidad para personas con discapacidad visual.

Barandillas

Ver características en el apartado anterior.

Pavimento

El pavimento será no deslizante tanto en seco como en mojado especialmente si está a la intemperie o en locales húmedos.

La colocación y conservación del pavimento será tal que no existan cejas ni resaltes en su superficie.

Sobre el pavimento no se colocarán elementos sueltos tales como alfombras que puedan dificultar el deslizamiento.

El ancho mínimo de las rampas según el flujo previsto será el siguiente: Cruces ocasionales ≥ 120 cm, cruces habituales ≥ 150 cm y cruces continuos ≥ 180 cm.

Las mesetas de embarque y desembarque deben tener unas dimensiones tales que pueda inscribirse un círculo de diámetro ≥ 150 cm. Las dimensiones de las mesetas intermedias estarán determinadas por el ancho de la rampa. El fondo mínimo será 150 cm.

Ascensores

Existirá al menos un itinerario accesible desde el exterior y el acceso del edificio hasta el ascensor, y éste dará servicio a zonas con condiciones de accesibilidad. Al menos uno de los ascensores que formen parte de los recorridos considerados accesibles cumplirá todas las condiciones que se describen a continuación.

Cabina

La capacidad de la cabina del ascensor dependerá

de las necesidades de uso del edificio. En cualquier caso, las dimensiones interiores serán las que permitan dar cabida de una persona en silla de ruedas y su acompañante. La cabina estará dotada de un pasamanos situada a una altura comprendida entre 95 y 105 cm, separado entre 45 y 55 mm del paramento que sea fácil de asir y cuya sección sea preferentemente circular, de diámetro comprendido entre 40 mm y 50 mm. Contará con un zócalo de protección de altura ≥ 30 cm.

Opcionalmente puede instalarse un banco abatible o un apoyo isquiático o lumbar.

La botonera de la cabina estará a una altura comprendida entre 90 y 120 cm y separada de la esquina al menos 40 cm.

La información gráfica de los botones irá en altorrelieve y puede ir acompañada de señalización en Braille. El diseño del panel facilitará la detección individual de los botones. El tamaño de los botones será mayor que 2 cm. Los indicadores de parada o de alarma se diferenciarán del resto por su tamaño, su forma y su color. No se utilizarán sistemas de sensores térmicos. Contará con un indicador sonoro de parada e información verbal de la planta.

El mecanismo de parada garantizará una separación máxima de 2 cm entre la cabina y el espacio de embarque. En las paradas el suelo de la cabina y el del pavimento del piso quedarán enrasados.

Las zonas de embarque se señalarán mediante franjas de pavimento, diferenciadas por su textura y su color, de 80 cm de anchura.

Para mejorar la seguridad de las personas con discapacidad auditiva, el diseño de cabinas de ascensor transparentes, o al menos sus puertas, facilitará el contacto visual en caso de emergencia. En cualquier caso, los intercomunicadores con el exterior deben contemplar el empleo de videopantallas, ya que la comunicación mediante tecnologías basadas exclusivamente en comunicación acústica es inútil en caso de

emergencia para estos usuarios. En el mismo sentido, las alarmas deben disponer de alertas visuales además de las sonoras habituales.

Puertas

Las puertas serán automáticas y su barrido o pliegue no invadirá el espacio de la cabina, dejando un paso libre de 85 cm como mínimo. Las puertas automáticas contarán con un sensor de cierre en toda la altura del lateral. Existirá un botón de activación de apertura desde la cabina.

Espacio de acceso

El pulsador de llamada tendrá las mismas características que la botonera de la cabina. El indicador de planta debe tener como mínimo un tamaño de 10 x 10 cm y la numeración en relieve. Se colocará sobre el pulsador a una altura comprendida entre 140 y 150 cm.

Pavimento

El pavimento será no deslizante tanto en seco como en mojado.

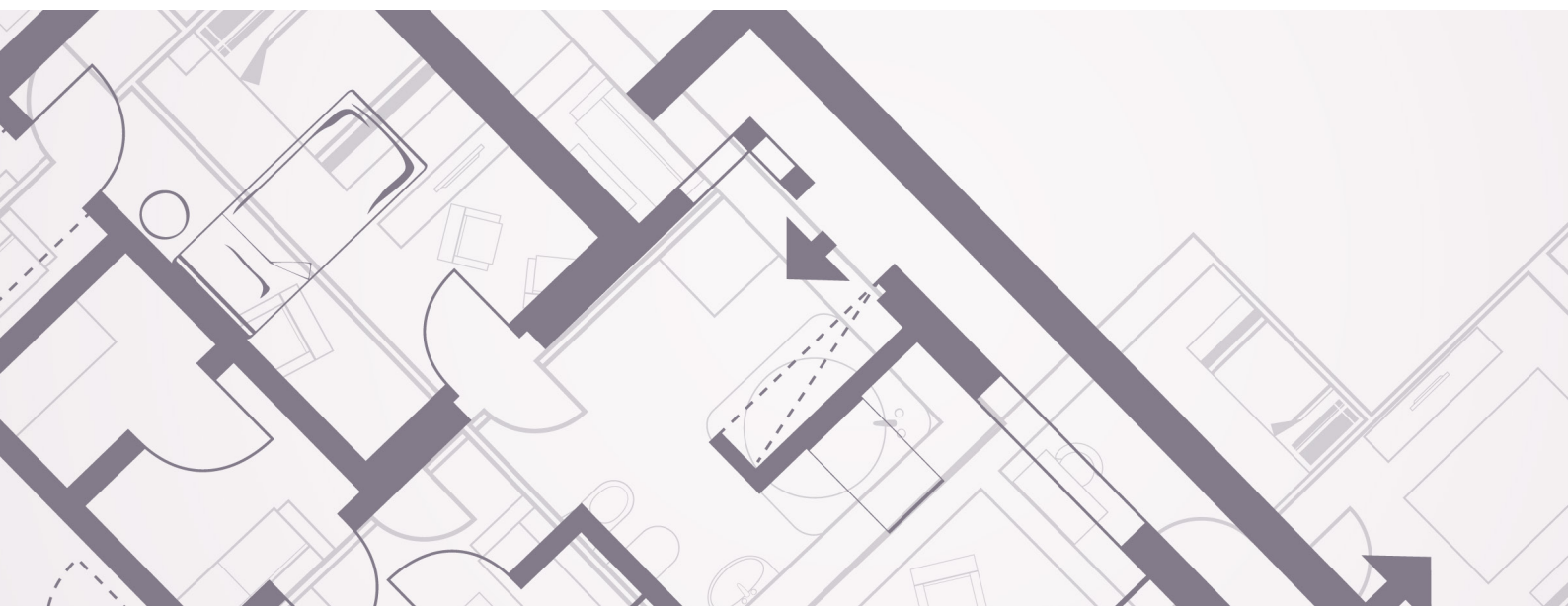
La colocación y conservación del pavimento será tal que se garantice la forma plana de la superficie.

Sobre el pavimento no se colocarán elementos sueltos tales, como alfombras que puedan deslizarse.

Aparatos elevadores especiales

Dadas la diversidad de aplicaciones y múltiples características de estos sistemas se recomienda realizar una consulta específica al servicio **“Liberty Responde”** a través de los canales habilitados, describiendo las características del problema para poder recibir una información ajustada a su necesidad.

Obras en elementos comunes



Es de todos conocida la dificultad de alcanzar acuerdos en relación con cualquier alteración de los elementos comunes, entre los diferentes propietarios del inmueble.

Esta dificultad crece exponencialmente cuando se trata de realizar obras de adaptación para facilitar el acceso y uso de los elementos compartidos del edificio por vecinos que presentan algún tipo de

discapacidad. La magnitud que en algunos casos supone a nivel de volumen de obras, y las elevadas cuantías que suponen, impiden en muchos casos alcanzar un acuerdo entre los propietarios y es por ello que en múltiples ocasiones es necesario acudir a la legislación para obtener la respuesta a las controversias planteadas.

A partir de la reforma llevada a cabo en el año 2003