

GUÍA

de

Accesibilidad

de la Región de Murcia



FAMDIF / COCEMFE



colegio oficial
de aparejadores
y arquitectos
técnicos de la
región
de murcia

Edita: **Federación de Asociaciones Murcianas
de Discapitados Físicos**
C/. Mariano Montesinos, 14, bajo
Telf.: 968 • 29 28 26 / Fax: 968 • 29 18 16
30005 MURCIA

**Colegio Oficial de Aparejadores y
Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia**
Gabinete Técnico
C/. Almudena, 1 - 1º
30005 - Murcia
Teléfono: 968 27 46 80 - Fax: 968 28 13 54
Web: www.coatmu.es
e-mail: gabinete@coatmu.es

Asesor técnico: Santiago Saura Ramos

Diseño gráfico: FAMDIF

Colabora: Pedro Martínez Llanes

D.L.: MU - 1.622 / 1997

2º edición: Marzo 2002
Revisada y actualizada

Introducción

La publicación de normativa con posterioridad a la primera edición de esta Guía, las consultas realizadas por los técnicos y las sugerencias aportadas por el CEAPAT (Centro Estatal de Autonomía Personal y Ayudas Técnicas del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales), han dado lugar a este nuevo CD, que se presenta, tal como comentábamos, actualizado, corregido y aumentado.

La novedad principal ha consistido en una nueva sistemática, presentando las láminas y los artículos legales correspondientes en capítulos referidos a simbología y movimientos en silla de ruedas, barreras urbanísticas y barreras arquitectónicas, que comprende un apartado relativo a accesibilidad, otro dedicado a los edificios de viviendas y públicos, otro sobre viviendas unifamiliares y por último lo referente al interior de viviendas específicas para discapacitados que usen silla de ruedas.

Además, se ha ampliado el material gráfico, para ofrecer láminas que no sólo ilustran lo regulado legalmente, sino que también presentan soluciones a las cuestiones que durante estos años han sido planteadas por los distintos profesionales.

Por último, quisiéramos destacar que la reciente legislación ha traído consigo la consagración del derecho a la accesibilidad al medio físico, reconociéndose la accesibilidad como materia de interés general y de realización del bien común.

Por que, si bien es cierto que la existencia de barreras arquitectónicas y urbanísticas excluyen socialmente a las personas afectadas en la movilidad, al impedir su acceso a la educación, la sanidad, la cultura, el ocio, el empleo, etc., es evidente que disponer de una ciudad adaptada significa un aumento de la calidad de vida de los ciudadanos, que garantiza y facilita la deambulación de todos nosotros, ya estemos afectados de manera accidental, seamos ancianos, paseemos con el cochecito del niño o con el carro de la compra.

Deseamos, por tanto, contribuir con esta Guía a la construcción de una Región de Murcia cada vez más accesible para todos.

Antonio Garrido Hernández
*Colegio Oficial de Aparejadores
y Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia*

Diego Manzano López
*Federación de Asociaciones Murcianas
de Discapacitados Físicos*

Guía de Accesibilidad

- ◆ **Normativa Autonómica**
- ◆ **Normativa Estatal**
- ◆ **Láminas**
- ◆ **Anexos**

Decreto 39/1987

de 4 de junio.

«Supresión de barreras arquitectónicas»

◆ B.O.R.M. Número 185 / Viernes, 14 de agosto de 1987

Orden

de 15 de octubre de 1991,

«Construcción: supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación».

◆ B.O.R.M. Número 260 / 11 de noviembre de 1991

Orden

de 18 de junio de 1992,

«Condiciones mínimas que deben reunir los hoteles especializados de playa».

◆ B.O.R.M. / 7 de julio de 1992

Ley 3/1994

de 26 de julio de 1994,

«Disminuidos visuales usuarios de perros-guía».

◆ B.O.R.M. / 30 de julio de 1994

Ley 5/1995

de 7 de abril,

«Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general».

◆ BORM Número 102 / Jueves, 4 de mayo de 1995

◆ B.O.E. núm. 131 / Viernes, 2 de junio de 1995

Consejería de Política Territorial y Obras Públicas

6729 DECRETO 39/1987, de 4 de junio sobre supresión de barreras arquitectónicas

El Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia es consciente de la importancia que la supresión de barreras físicas representa para la plena integración social de las personas afectadas por minusvalías, así como para la mejora de la calidad de vida. Por ello, dando cumplimiento al mandato Constitucional y al espíritu de la Ley de Integración Social de los Minusválidos, en virtud de las competencias atribuidas en el Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 4 de junio de 1987,

DISPONGO:

Artículo 1º. El presente Decreto tiene por objeto el establecimiento de criterios básicos para la supresión de barreras arquitectónicas en los espacios, edificios e instalaciones, de libre acceso público o susceptibles de ser utilizados públicamente con independencia de su titularidad o dominio, así como en edificios destinados a vivienda y especialmente los relacionados en el Anexo I de este Decreto.

Artículo 2º. A los efectos del presente Decreto se consideran barreras arquitectónicas toda clase de elementos, muebles o inmuebles, que por su forma, dimensiones, situación, disposición, accionamiento u otras características, son capaces de impedir o dificultar el normal desenvolvimiento de aquellas personas afectadas por cualquier tipo de minusvalía orgánica o funcional, sea circunstancial o permanente.

Artículo 3º. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística y demás instrumentos de planeamiento, deberán contener las determinaciones que garanticen la accesibilidad y utilización con carácter general de los espacios de uso público, impidiendo la instalación o

permanencia de barreras arquitectónicas.

Artículo 4º. 1. Los proyectos y obras de urbanización contendrán las prescripciones precisas para evitar o suprimir las barreras arquitectónicas en los elementos de urbanización, entendiéndose por tales, principalmente, los componentes de las obras de pavimentación, saneamiento, alcantarillado, abastecimiento y distribución de agua potable, distribución de energía eléctrica, alumbrado y jardinería.

2. A tales efectos, se considerarán en todo caso, como mínimo, las vías peatonales, aceras, rampas, escaleras, pasos de peatones, vados, plazas, parques, jardines, aparcamientos y cualquier otro elemento incluido en los proyectos y obras de urbanización.

Artículo 5º. 1. El mobiliario urbano habrá de diseñarse y disponerse de tal forma que, sin restringir la movilidad y desenvolvimiento de las personas disminuidas, pueda ser utilizado en igualdad de condiciones por todos los ciudadanos.

2. A tales efectos, se define como mobiliario urbano los objetos existentes en las vías y espacios públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación, que pueden ser modificados o removidos sin alterar aquéllos, tales como: cabinas telefónicas, papeleras, bancos, semáforos, postes y señales indicadoras, toldos, marquesinas, jardineras, fuentes, kioscos, y otros similares.

Artículo 6º. 1. A los efectos del presente Decreto, se definen dos tipos de espacios, instalaciones o servicios que pueden ser utilizados correctamente por personas afectadas de minusvalía física: los adaptados y los practicables.

2. Se denominan adaptados aquellos espacios, instalaciones o servicios que se ajustan a todas las determinaciones del presente Decreto y demás disposiciones que lo desarrollen.

3. Se denominan practicables aque-

llos espacios, instalaciones o servicios que, sin estar adaptados, permiten su utilización, de forma autónoma, por personas con movilidad reducida.

Artículo 7. Los edificios, locales e instalaciones de uso público, y especialmente los relacionados en el Anexo I, serán accesibles sin barreras arquitectónicas, debiendo tener adaptados, para su utilización por personas que precisan silla de ruedas para desplazarse los siguientes elementos:

a) Al menos un itinerario peatonal que una la edificación con la vía pública.

b) Al menos un itinerario interior y/o mecanismo de acceso a todas las dependencias principales o de uso básico propias del edificio o instalación.

Artículo 8º. Los edificios de viviendas deberán tener adecuados para su uso por personas que precisan silla de ruedas para desplazarse, los siguientes elementos:

a) En todos los casos, al menos un itinerario peatonal adaptado que una la edificación con la vía pública.

b) En edificios con ascensor, al menos un itinerario practicable que una todas las viviendas del edificio con el exterior y con las dependencias y elementos de uso comunitario.

c) En edificios de altura superior a una planta en que no sea obligatoria la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor adaptado, debiendo ser practicable los itinerarios que unan mediante el mismo cada una de las viviendas con el exterior y con las dependencias y elementos de uso comunitario.

d) Los edificios en que existan viviendas para minusválidos deberán tener adaptados los interiores de dichas viviendas, así como los itinerarios y/o mecanismos que unan cada una de las mismas con el exterior y con las dependencias y elementos de uso comunitario.

Artículo 9º. Por los Organismos competentes se comprobará la adecuación al presente Decreto de aquellos instrumentos de planeamiento y proyectos y obras de todo tipo que deban ser sometidos a su aprobación.

Artículo 10º. Tendrán preferencias en el otorgamiento de ayudas económi-

cas que conceda o gestione la Comunidad Autónoma de Murcia los proyectos y obras que contengan la supresión de barreras arquitectónicas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. En el plazo de una año, desde la entrada en vigor del presente Decreto, los distintos Organismos públicos elaborarán un plan de actuación para la adaptación de los espacios públicos, servicios e instalaciones que de ellos dependan a las determinaciones de este Decreto y demás disposiciones que lo desarrollen.

Segunda. La Dirección Regional de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda realizará el plan de actuación para la adaptación al presente Decreto de todos los edificios públicos dependientes de la Comunidad Autónoma.

Tercera. En los casos excepcionales, en que resulte de extrema dificultad la adaptación al presente Decreto, deberá justificarse la misma ante el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, que podrá autorizar otras soluciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. El presente Decreto no será de aplicación a las obras de urbaniza-

ción y edificación que se encuentren en ejecución, aprobados o que soliciten la correspondiente licencia antes de los dos meses desde su entrada en vigor.

Segunda. Las Ordenanzas Municipales se adaptarán al presente Decreto y demás disposiciones que lo desarrollen, en el plazo de un año desde su entrada en vigor.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Segunda. Se autoriza al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas para que, mediante Orden, dicte las determinaciones necesarias en desarrollo del presente Decreto.

Tercera. Se autoriza a los Consejeros cuyas competencias puedan verse afectadas por el presente Decreto, para dictar las Ordenes oportunas que permitan un mejor cumplimiento del mismo.

Cuarta. Este Decreto entrará en vigor a los treinta días de su publicación en el BORM.

Dado en Murcia a 4 de junio de 1987.
El Presidente, Carlos Collado Mena. El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, José Salvador Fuentes Zorita.

ANEXO I

Relación de edificios, instalaciones, usos o actividades a los que son de aplicación las prescripciones del Decreto sobre supresión de barreras arquitectónicas.

- Oficinas y servicios de las Administraciones Públicas.
- Centros sanitarios y asistenciales de todo tipo.
- Centros de enseñanza a todos los niveles.
- Centros residenciales.
- Establecimientos de hostelería, restaurantes y bares.
- Museos, exposiciones, archivos y bibliotecas.
- Centros culturales.
- Teatros, cinematógrafos y espectáculos en general.
- Centros religiosos.
- Instalaciones deportivas y recreativas.
- Camping.
- Servicios bancarios y de ahorro.
- Mercados.
- Establecimientos comerciales de más de 500 m² de superficie.
- Puertos, aeropuertos y helipuertos.
- Estaciones ferroviarias y de autobuses.
- Garajes y aparcamientos.
- Transportes públicos de pasajeros.

Consejería de Política Territorial y Obras Públicas y Medio Ambiente

134 ORDEN, de 15 de octubre de 1991. CONSTRUCCIÓN. Supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación.

Por Decreto Regional nº 39/1987, de 4 de junio (R. 1987, 2164), la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia estableció los criterios básicos para la supresión de barreras arquitectónicas en los espacios, edificios e instalaciones de libre acceso público o susceptibles de ser utilizados públicamente con independencia de su titularidad o dominio, así como en edificios destinados a vivienda.

La presente Orden, pretende establecer unos criterios técnicos que permitan de forma efectiva la supresión de las barreras arquitectónicas y, de este modo, acceder a la plena integración social de las personas afectadas por minusvalías.

En este sentido, se definen en esta Orden dos niveles de accesibilidad o adecuación, los adaptados y los practicables, que afectan tanto a las barreras exteriores (itinerarios, pavimentos, pasos de peatones y vados, aparcamientos, rampas, escaleras, etc) como a las barreras en edificación (zonas comunes, escaleras, ascensores, viviendas, etc).

En base a lo anterior y en uso de la autorización contenida en la Disposición Final Segunda del citado Decreto 39/1987, de 4 de junio, dispongo:

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Objeto

La presente Orden tiene por objeto establecer disposiciones de diseño, dimensionales y constructivas, para la evitación y supresión de barreras arquitectónicas en vías y espacios públicos y en edificación pública y privada.

Artículo 2º. Ambito de aplicación

1. Lo establecido en la presente Orden es de aplicación, dentro del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma

de la Región de Murcia, en los siguientes supuestos:

a) Proyectos y obras de urbanización, tanto las de nuevo trazado como las de reforma, rehabilitación o ambientación urbana en la trama existente.

b) Mobiliario urbano y accesorios de toda clase que se instalen, repongan o reformen, que puedan suponer obstáculo o barrera por sí mismos, o deban adecuarse para su accesibilidad y utilización general.

c) Edificios, instalaciones y servicios de uso público o susceptibles de ser utilizados públicamente o con carácter general, independientemente de su titularidad o dominio, y expresamente, sin carácter excluyente, todos los relacionados en el Anexo I del Decreto 39/1987, de 4 de junio, tanto los que se realicen de nueva planta como los que se reformen, restauren o rehabiliten de forma sustancial.

d) Edificios de vivienda, tanto los de nueva planta como los que se reformen o rehabiliten de forma sustancial en su totalidad o en sus elementos comunes.

2. Los Planes Generales de Ordenación y cualesquiera otros instrumentos de planeamiento que se redacten, modifiquen o revisen, deberán contener las determinaciones que para evitación y supresión de barreras arquitectónicas se establecen en la presente Orden.

Asimismo, toda clase de Normas y Ordenanzas Municipales de Edificación se adaptarán a las determinaciones que para evitación y supresión de barreras arquitectónicas se establecen en la presente Orden.

Artículo 3º. Clasificación

1. A efectos de lo dispuesto en la presente Orden, se distinguen dos situaciones en lo que se refiere a barreras arquitectónicas: espacios exteriores y edificación.

2. Barreras en exteriores: barreras en vías públicas, plazas, parques y jardines

y espacios exteriores en general.

3. Barreras en edificación: barreras en edificios e instalaciones.

Artículo 4º. Definiciones

1. En las presentes normas se definen dos niveles de accesibilidad o adecuación de los diversos espacios, instalaciones o servicios: los adaptados y los practicables.

2. Se denominan adaptados aquellos espacios, instalaciones o servicios que satisfacen en su grado máximo todas las determinaciones de la presente Orden, y son por tanto plenamente adecuados para su utilización por personas afectadas de minusvalía física.

3. Se denominan practicables aquellos espacios, instalaciones o servicios que, sin ser adaptados, satisfacen los requisitos mínimos definidos en la presente Orden, y permiten su utilización, de forma autónoma, por personas con movilidad reducida.

CAPITULO II BARRERAS EN EXTERIORES

Artículo 5º. Disposiciones en planta

5.1. Itinerarios

1. La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 metros. Cuando existan obstáculos puntuales, tales como postes, semáforos, cabinas u otros, se dispondrán de forma que resulte una anchura libre no menor de 1,20 metros en itinerarios adaptados, ni menor de 0,90 metros en itinerarios practicables.

2. En calles de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 0,90 metros en cualquier punto de su recorrido. Cuando las circunstancias no permitieren cumplir esta condición, las calles se tratarán como calzada continua de uso peatonal, con tolerancia de tráfico en su caso.

5.2. Pavimentos

1. Los pavimentos destinados a tránsito peatonal serán en general, duros y antideslizantes. Su textura y relieve permitirán un desplazamiento cómodo y sin tropiezos.

2. Los suelos terreros, en itinerarios y zonas peatonales de parques y jardines, se realizarán con tierras arenosas permeables, compactadas hasta una densidad no menor del 95% del ensayo Proctor modificado.

5.3. Pavimento táctil

1. Se adoptará un tipo de pavimento especial, cuya textura superficial pueda ser diferenciada de forma táctil al caminar, destinado a advertir a los invidentes ante diversas situaciones, riesgos y obstáculos.

2. Para evitar la ineficacia que se derivaría de un exceso de tipos de pavimento táctil, el relieve del mismo será normalizado y de uso exclusivo para el cumplimiento de la presente Orden.

5.4. Franjas de advertencia

Con objeto de advertir a los invidentes de la inmediata proximidad de riesgos, obstáculos y otras situaciones singulares en itinerarios y zonas peatonales, se dispondrán en el suelo franjas de pavimento táctil, de anchura entre 0,80 metros y 1,20 metros, salvo especificación en contrario, al menos en los siguientes casos:

5.4.1. Esquinas y cruces

En esquinas, chaflanes, cruces y cambios de dirección de aceras y vías peatonales, se dispondrá transversalmente una franja de pavimento táctil de longitud igual a la anchura de la acera o vía peatonal, con el fin de que los invidentes puedan apreciar que está inmediata la intersección.

5.4.2. Pasos de peatones y vados

Se dispondrá en la acera una franja transversal de pavimento táctil a cada lado de los pasos de peatones y vados, así como a lo largo de su anchura. Asimismo, en el ancho de la acera no afectado por el desarrollo del vado se señalará con pavimento táctil su comienzo y final.

5.4.3. Curvas

1. En aceras y vías peatonales con trazado en curva pronunciada y en las que no existan fachadas que puedan guiar a los invidentes, se dispondrá a ambos lados una franja longitudinal de pavimento táctil de 0,60 metros de anchura. En aceras de anchura menor de

2,00 metros sólo se dispondrá una de tales franjas en el lado exterior, junto al bordillo.

2. Dichas franjas de pavimento táctil podrán ser sustituidas, en caso necesario, por antepechos, barandillas, setos u otros elementos que permitan advertir y guiar a los invidentes.

5.4.4. Medianas

En calles con dos o más calzadas separadas por una mediana, ésta se recortará en toda la anchura del paso de peatones, disponiendo una franja de pavimento táctil a nivel de la calzada. Las medianas tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, para permitir una parada segura en caso necesario.

5.4.5. Puntos singulares

Ante las paradas de autobuses y taxis, escaleras, rampas, cabinas, kioscos, buzones, bancos, mojones y otros puntos singulares y obstáculos en itinerarios peatonales, se dispondrá una franja de pavimento táctil en todo el frente o perímetro de acceso a los mismos.

5.5. Rejillas

Los alcorques, sumideros, registros y otros huecos en el pavimento, estarán protegidos con tapas o rejillas de material resistente enrasadas con el pavimento, sin resaltes que puedan obstaculizar el paso. Las rejillas se dispondrán transversalmente al sentido de marcha y la luz libre de sus ranuras será no mayor de 20 milímetros.

5.6. Aparcamientos

1. En aparcamientos públicos y zonas de estacionamiento de vehículos se dispondrá, por cada cincuenta plazas o fracción, al menos, una plaza especial para personas con movilidad reducida.

2. Estas plazas especiales tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 metros de anchura por 4,50 metros de fondo, y se situarán próximas a los accesos.

3. Los accesos peatonales a dichas plazas deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Orden para itinerarios adaptados o practicables en su caso.

4. En el suelo de las plazas especiales se reproducirá el símbolo internacional de accesibilidad para minusválidos. Asimismo, se dispondrá este sím-

bolo en una placa de señalización, situada en un extremo de la plaza de aparcamiento, según se especifica en el artículo 12,2.

Artículo 6. Disposiciones en alzados

6.1. Vados peatonales

1. El encuentro de la acera con la calzada, en los pasos de peatones, se realizará mediante un vado de anchura no menor de 1,20 metros, pavimentado con material antideslizante y distinto del resto. Su pendiente longitudinal será no mayor del diez por ciento (10%) y no existirá resalte alguno en sus encuentros con acera y calzada.

2. En aceras de anchura igual o mayor de 3,00 metros, el desarrollo longitudinal del vado no superará una distancia máxima del bordillo de 2,00 metros.

3. Los pasos y vados para vehículos que atraviesen las aceras y vías peatonales se realizarán de forma que su pendiente longitudinal no supere el diez por ciento (10%), y deberán señalizarse con pavimento táctil, según lo prevenido en el artículo 5.4.2.

4. Los vados se realizarán de forma que se impida el estancamiento de aguas. Cuando esto no quede garantizado por otros medios, se colocarán imbornales o sumideros, de acuerdo con lo especificado en el artículo 5.5.

6.2. Rampas

1. Las rampas peatonales exteriores tendrán una anchura libre mínima de 1,50 metros en itinerarios adaptados y 1,20 metros en itinerarios practicables. Siempre que las circunstancias lo permitan, la anchura será mayor de 1,80 metros, para facilitar el cruce de dos sillas de ruedas.

2. Cuando existan obstáculos puntuales, como postes de alumbrado o señalización u otros, se dispondrán de forma que resulte una anchura libre mínima de 1,20 metros.

3. La pendiente longitudinal máxima será del seis por ciento (6%) en itinerarios adaptados, y del ocho por ciento (8%) en itinerarios practicables.

4. Cada 10,00 metros de desarrollo horizontal, al menos, así como en ambos extremos de la rampa, se dispondrán rellanos de 1,50 metros de longitud y anchura mínimas y pendiente no ma-

por del uno por ciento (1%), para permitir el giro de una silla de ruedas.

5. La sección transversal de los tramos rectos será siempre horizontal. En tramos curvos la pendiente transversal será no mayor del dos por ciento (2%).

6. Las rampas estarán pavimentadas con materiales duros y antideslizantes.

7. A ambos lados de la rampa se dispondrá un reborde de protección, de altura no menor de 5 centímetros, para impedir la caída lateral de la silla de ruedas.

8. En el arranque superior de toda rampa se dispondrá una franja transversal de pavimento táctil, según lo dispuesto en el artículo 5.4. de esta Orden.

6.3. Escaleras

1. La anchura mínima de escaleras exteriores será de 1,50 metros en itinerarios adaptados, pudiendo reducirse hasta 1,20 metros de anchura libre cuando existan obstáculos puntuales, así como en itinerarios practicables.

2. Las dimensiones de los peldaños deberán satisfacer las siguientes condiciones:

– $2 \times \text{tabica} + 1 \times \text{huella} = 64 \pm 1$ centímetro.

– Tabica máxima = 16 centímetros.

– Huella aconsejable = 32 centímetros.

– No se permiten resaltos bruscos de la huella.

3. Los tramos de escaleras tendrán un mínimo de tres peldaños y un máximo de dieciséis.

4. Los desniveles que puedan salvarse con menos de tres peldaños se solucionarán mediante rampa, cumpliendo las condiciones del artículo 6.2.

5. Cuando sean precisos más de dieciséis peldaños, las escaleras se partirán en tramos, con descansillos intermedios de fondo mínimo igual a la anchura de la escalera.

6. Toda escalera situada en un itinerario peatonal exterior deberá complementarse con una rampa, bien de forma paralela o como itinerario alternativo.

7. Cuando resulte técnicamente inviable disponer dicha rampa, se admitirá la instalación efectiva de mecanismos elevadores alternativos, como plataformas salvaescaleras u otros, justificando su idoneidad.

8. En el arranque superior de toda escalera deberá colocarse una franja de

pavimento táctil, según se dispone en el artículo 5.4.

6.4. Pasamanos

1. Las escaleras en itinerarios adaptados, y las rampas en todo caso, estarán dotadas, a ambos lados, de doble pasamanos continuo, formado por dos barras separadas verticalmente entre sí al menos 10 centímetros. Cuando la anchura libre sea mayor de 3,00 metros se dispondrán además pasamanos intermedios de iguales características.

2. Si los pasamanos no son continuos, se prolongarán al menos 30 centímetros más allá del peldaño superior y al menos la anchura de una huella más 30 centímetros más allá del peldaño inferior. El saliente de 30 centímetros será en ambos casos horizontal y el resto conservará la pendiente general de la escalera.

3. En las rampas, las alturas de los dobles pasamanos serán: de 0,65 a 0,75 metros el más bajo y de 0,80 a 0,90 metros el más alto.

4. En escaleras, las alturas respectivas serán de 0,50 a 0,60 metros y de 0,90 a 1,00 metro.

5. Los pasamanos tendrán una sección transversal o diámetro de 3 a 5 centímetros, pudiendo ser cilíndricos o de diseño anatómico que facilite un buen asidero. No se podrán utilizar materiales metálicos sin protección en situaciones expuestas a temperaturas extremas a la intemperie.

6. Los pasamanos estarán sólidamente anclados a las paredes o al suelo, situados de forma que el punto más cercano a cualquier paramento diste del mismo no menos de 4 centímetros.

7. Excepcionalmente, en edificios de interés histórico o arquitectónico, en rampas cuya pendiente sea menor del ocho por ciento y desnivel menor de 0,50 metros, se podrán sustituir los pasamanos por un reborde o pretil sólido de altura no menor de 0,30 metros.

6.5. Elementos urbanos de uso público

1. La instalación de kioscos, terrazas de bares, cabinas, buzones, y otros elementos urbanos de uso público, deberá disponerse de diseño y dimensiones que hagan posible su acceso y uso a minusválidos en silla de ruedas.

2. Se instalarán franjas de pavimen-

to táctil en su perímetro o frentes de acceso, según lo establecido en el artículo 5.4.

6.6. Salientes

Para evitar posibles daños a los invidentes, en aceras y vías peatonales no se permitirá disponer salientes mayores de 20 centímetros con respecto a los paramentos laterales, tales como escapates, molduras, anuncios, toldos, etc., cuando no puedan detectarse con suficiente antelación o no dejen una altura libre mayor de 2,20 metros.

6.7. Elementos verticales

1. Las señales de tráfico, semáforos, farolas y otros elementos verticales, que deban situarse en aceras y vías peatonales, se colocarán en el borde exterior de las mismas siempre que su anchura sea no menor de 1,50 metros.

2. Cuando no exista acera, o su anchura sea menor de 1,50 metros dichos elementos se colocarán adosados a las fachadas o en éstas.

3. La altura libre de paso bajo placas de señalización y elementos similares no será menor de 2,20 metros en ningún caso, ni mayor de 3,00 metros cuando se destinen a los peatones.

4. Sólo se podrán situar soportes de marquesinas o estructuras de protección, en paradas de autobuses o elementos similares, en aceras de anchura no menor de 3,00 metros debiendo permitir en todo caso un paso libre peatonal cuya anchura mínima sea la mitad de la acera.

5. Para seguridad de los invidentes, no se permitirán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie comprendida por los pasos de peatones y su prolongación sobre la acera.

6.8. Obstáculos

1. Los hitos, mojones o elementos análogos que se coloquen para impedir el paso de vehículos en los accesos a vías y espacios peatonales, jardines, etc, dejarán entre sí una luz libre no menor de 0,90 metros y no mayor de 1,20 metros, para permitir el paso de una silla de ruedas.

2. Paralelamente a la alineación de dichos elementos y en toda su longitud, se dispondrá a cada lado de la misma una franja de pavimento táctil, según lo prevenido en el artículo 5.4.

CAPITULO III
BARRERAS EN EDIFICACION

Artículo 7º Accesos

7.1. Umbral

1. La altura del umbral para acceder desde el exterior al interior de una edificación no será mayor de 3 centímetros. Se redondeará o achaflanará el borde del mismo y su anchura no será menor de 0,90 metros.

2. En casos técnicamente justificados, se admitirá un peldaño único con altura máxima de 12 centímetros, salva mediante un plano inclinado de pendiente no mayor del 30 por ciento (30%) y anchura no menor de 0,90 metros.

7.2 Puertas

1. Las puertas de acceso del exterior al interior de un edificio tendrán una anchura libre de paso no menor de 0,80 metros.

2. Las hojas de dichas puertas serán de fácil manejo y no giratorias. Se admitirán puertas correderas de accionamiento automático. Las puertas giratorias sólo se permitirán cuando anexa a ella haya otra puerta de mecanismo adaptado.

3. Los mecanismos de apertura serán de manivela u otro sistema fácilmente asible y accionable.

Artículo 8º Zonas comunes

1. Edificios e instalaciones de uso público: a efectos de lo dispuesto en la presente Orden, se definen como zonas comunes los espacios de tránsito o permanencia susceptibles de ser utilizados públicamente, así como todas las dependencias funcionales, despachos y servicios de interés general. Estas zonas comunes, deberán ser accesibles mediante itinerarios adaptados y su disposición interior deberá permitir el giro de una silla de ruedas.

2. Edificios de viviendas: se definen como zonas comunes los espacios de tránsito o permanencia que deban ser utilizados con carácter general, tanto para acceder desde el exterior a cada una de las viviendas como desde éstas a las dependencias o elementos principales de uso comunitario o de relación, excluyendo azoteas, cuartos de máquinas y otros espacios de acceso restringido. Estas zonas comunes deberán ser al menos practicables.

8.1. Rampas

1. En itinerarios adaptados las rampas tendrán una anchura libre mínima de 1,20 metros y pendiente máxima del seis por ciento (6%).

2. En itinerarios practicables la anchura libre mínima será de 0,90 metros y pendiente máxima del ocho por ciento (8%). Se admitirá hasta un diez por ciento (10%), de pendiente en tramos de longitud menor de 10,00 metros, pudiendo aumentar la pendiente hasta el límite máximo del doce por ciento (12%) en tramos de longitud menor de 3,00 metros.

3. Cada 10,00 metros de desarrollo horizontal, o menos si la pendiente es mayor del ocho por ciento (8%) así como en ambos extremos de la rampa, se dispondrán tramos horizontales de descanso de 1,50 metros de longitud y anchura mínimas, para permitir el giro de una silla de ruedas.

4. La sección transversal será horizontal en tramos rectos y la pendiente transversal será no mayor del dos por ciento (2%) en tramos curvos.

5. Las rampas estarán dotadas a ambos lados de un reborde de protección, de altura no menor de 5 centímetros.

6. Las rampas estarán pavimentadas con materiales duros y antideslizantes.

7. En el arranque superior de toda rampa situada en un edificio o instalación de uso general, se dispondrá una franja transversal de pavimento táctil, según el artículo 5.4.

8.2. Desniveles

1. Los tramos aislados de peldaños para salvar un desnivel de altura menor de una planta tendrán un número mínimo de tres peldaños. Los desniveles menores se salvarán mediante rampa.

2. La anchura libre mínima, en cada caso, será no menor de 1,50 metros en itinerarios adaptados y de 1,20 metros en itinerarios practicables.

3. El itinerario desde el umbral de acceso hasta el arranque del ascensor se realizará sin desnivel. Cuando por imperativos técnicos u otros condicionantes objetivos, la solución adoptada hubiere de ser distinta, se admitirá la instalación efectiva de mecanismos elevadores alternativos, como plataformas salvaescaleras u otros justificando su idoneidad.

8.3. Escaleras

1. La anchura libre mínima en esca-

leras rectas será de 1,20 metros en itinerarios adaptados y de 1,00 metros en itinerarios practicables.

2. las dimensiones de los peldaños deberán satisfacer las siguientes condiciones:

– 2 x tabica + 1 x huella = 64 ± 1 centímetros.

– Tabica máxima = 18,5 centímetros.

– Huella mínima = 27 centímetros.

– No se permiten resaltos bruscos de la huella.

3. Los tramos de escaleras tendrán un número mínimo de tres peldaños y máximo de dieciséis. Cuando para salvar una altura sean precisos mas de dieciséis peldaños, las escaleras se partirán en tramos, con descansillos intermedios de fondo mínimo igual a la anchura de la escalera.

4. En el arranque superior de toda la escalera situada en un edificio o instalación de uso general, se dispondrá una franja transversal de pavimento táctil, según lo dispuesto en el artículo 5.4.

8.4. Pasamanos

Las escaleras en itinerarios adaptados, y las rampas en todo caso, deberán estar dotadas a ambos lados de dobles pasamanos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.4.

8.5. Pasillos

1. La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,50 metros en itinerarios adaptados y de 1,20 metros en itinerarios practicables. En ningún caso será menor de 1,50 metros en los frentes de acceso al ascensor.

2. En todo cambio de dirección, y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 metros de diámetro.

3. A ambos lados de toda puerta de paso a locales o espacios de uso general, excluyendo cuartos de máquinas y otros locales de acceso restringido, deberá haber un espacio libre horizontal de 1,20 metros de profundidad mínima, no barrido por las hojas de la puerta.

8.6. Puertas

1. La anchura libre mínima en huecos de paso y puertas no será menor de 0,80 metros, en ningún caso.

2. Los mecanismos de apertura se-

rán de manivela y otro sistema fácilmente asible y accionable.

8.7. Ascensores

1. En todo edificio, local o instalación de uso públicos cuya altura sea mayor de una planta, será obligatorio instalar, al menos, un ascensor adaptado que permita el acceso a las zonas comunes y a todas las dependencias principales o de uso público, mediante itinerarios igualmente adaptados.

2. En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea mayor de cuatro plantas o de 10,75 metros medidos desde la rasante hasta el pavimento de la última planta habitable, será obligatorio instalar, al menos un ascensor practicable, que permita a su vez comunicar, mediante itinerarios practicables, cada una de las viviendas con el exterior y con las zonas comunes del edificio.

3. En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea mayor de una planta e inferior a la definida en el apartado anterior, será obligatorio disponer las especificaciones necesarias para la fácil instalación de un ascensor practicable. Cuando, por imperativos técnicos u otros condicionantes objetivos, la solución adoptada hubiere de ser distinta de la previsión de un hueco suficiente, destinado exclusivamente a dicha instalación, aquélla deberá quedar plenamente justificada.

4. No obstante lo anterior, en edificios de vivienda cuya altura no exceda de tres plantas y siempre que el número de viviendas situadas en altura no exceda de seis por cada escalera, se admitirá, como alternativa a la previsión de instalación de un ascensor practicable, toda disposición que permita la instalación directa de otros mecanismos elevadores, como salvaescaleras u otros, debiendo justificar detalladamente su idoneidad.

5. En todo núcleo de comunicación vertical, mediante el cual se acceda a viviendas proyectadas para minusválidos físicos, sea cual fuere la altura del edificio, será obligatorio instalar un ascensor adaptado, que permita a su vez comunicar, mediante itinerarios adaptados, cada una de dichas viviendas con el exterior y con las zonas comunes del edificio, incluido el aparcamiento o garaje en su caso.

6. Condiciones de diseño:

a) La cabina de todo ascensor que sirva a un itinerario adaptado tendrá, al menos, las siguientes dimensiones libres:

– Fondo, en el sentido de acceso: 1,40 metros.

– Anchura: 1,10 metros

b) La cabina de todo ascensor que sirva a un itinerario practicable tendrá, al menos, las siguientes dimensiones libres:

– Fondo, en el sentido de acceso: 1,20 metros

– Anchura: 0,90 metros.

– Superficie útil: 1,20 metros cuadrados.

c) Todos los ascensores estarán dotados, en recinto y cabina de puertas automáticas con anchura libre mínima de 0,80 metros.

d) Las cabinas dispondrán de pasamanos o asideros situados a una altura entre 0,75 y 0,90 metros, y estarán protegidas en todo su perímetro con un zócalo de material resistente de altura no menor de 0,40 metros.

e) La botonera de accionamiento se situará a una altura entre 0,80 y 1,40 metros y estará dotada de numeración y símbolos en relieve Braille.

f) El pavimento de la cabina será antideslizante, no permitiéndose alfombras o moquetas sueltas.

Artículo 9º. Viviendas

1. Toda vivienda deberá ser accesible desde el exterior, al menos, mediante un itinerario practicable.

2. La anchura libre de pasillos en el interior de toda vivienda no será menor de 0,90 metros en todo su recorrido.

3. La anchura libre de puertas y huecos de paso no será menor de 0,70 metros en ningún caso.

4. En viviendas desarrolladas en más de una altura, tanto unifamiliares como agrupadas, se cumplirá al menos una de las siguientes condiciones:

a) Previsión de un hueco o espacio suficiente que posibilite la fácil instalación de un ascensor practicable que comunique las distintas plantas de la vivienda.

b) Las escaleras tendrán una longitud de peldaño no menor de 0,90 metros en tramos rectos y 1,10 metros en rellanos y en tramos curvos, de forma que permita, a efectos de lo dispuesto en el artículo 8.c del Decreto 39/1987 (R.

1987, 2164), la fácil instalación directa de un mecanismo elevador alternativo, como salvaescaleras u otros, debiendo quedar plenamente justificada la posibilidad técnica de su instalación.

c) Disponer en planta accesible al menos de las siguientes dependencias: estar, cocina, un dormitorio doble y un aseo completo.

Artículo 10. Aseos, duchas y vestuarios

1. En todos los edificios e instalaciones de uso público y expresamente, sin carácter excluyente, en todos los relacionados en el Anexo I del Decreto 39/1987, habrá al menos un aseo completo adaptado, accesible mediante itinerario adaptado.

2. Las instalaciones deportivas, piscinas, etc, estarán dotadas al menos de dos aseos, dos duchas y dos cabinas de vestuario, una para cada sexo, plenamente adaptadas para su uso por minusválidos.

3. Condiciones de diseño:

a) Las dimensiones de los locales y cabinas y la disposición de los aparatos deberán permitir el giro completo de una silla de ruedas, así como el fácil acceso y transferencia a los diversos aparatos. Para ello, deberá disponerse, al menos, una superficie libre en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 metros de diámetro.

b) Las puertas tendrán una anchura libre mínima de 0,80 metros, abrirán hacia el exterior y se accionarán mediante manivela.

c) Los pavimentos serán antideslizantes.

d) Las rejillas de desagüe serán inoxidables y la luz libre de sus ranuras no será mayor de 10 milímetros.

e) Los lavabos no tendrán pedestal. La altura del borde superior no excederá los 0,80 metros, debiendo el borde inferior permitir el acceso en silla de ruedas. La grifería será de fácil accionamiento, monomando o similar.

f) Las conducciones de agua caliente no empotradas estarán debidamente protegidas contra contactos accidentales.

g) Se dispondrán en las paredes asideros metálicos abatibles, sólidamente anclados, para facilitar la transferencia desde la silla de ruedas a inodoros y otros aparatos.

h) En las cabinas de ducha se dispondrá un banco fijo o abatible, sólidamente anclando a la pared, de material inoxidable, así como firmes asideros murales inoxidables.

Artículo 11. Aparcamientos

1. Los aparcamientos en garaje propio de los edificios e instalaciones de uso público, cumplirán lo dispuesto en el artículo 5.6. sobre plazas especiales de aparcamiento, en lo que se refiere a número de plazas, dimensiones, accesos, y señalización.

2. Los aparcamientos en garaje propio de los edificios en los que se proyecte alguna vivienda destinada a minusválidos físicos, deberán disponer de plazas especiales de aparcamiento, de acuerdo con los apartados 2.3. y 4 del artículo 5.6. y en número al menos igual al de las viviendas de dichas características que se proyecten.

CAPITULO IV CUMPLIMIENTO

Artículo 12. Simbología

1. En los edificios, equipamientos e instalaciones y espacios libres de uso público en los que no existan barreras arquitectónicas, se instalará obligatoriamente el símbolo internacional de accesibilidad.

2. Este símbolo, realizado en materiales inalterables, deberá colocarse en las fachadas o zonas inmediatas a los accesos en lugar visible y dejando una altura libre no menor de 2,20 metros ni mayor de 3,00 metros.

Artículo 13. Cumplimiento

1. El planeamiento general, conforme a lo dispuesto en el artículo 2º, incluirá en sus Normas u Ordenanzas Urbanísticas las determinaciones que garanticen la evitación y supresión de las barreras exteriores e incluirá las prescripciones que en esta materia hayan de ser tenidas en cuenta en el planeamiento de desarrollo.

2. Los proyectos de urbanización justificarán el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el planeamiento que desarrollen.

3. De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 39/1987, los proyectos y

obras de edificación e instalaciones, incluirán constancia expresa en la Memoria del cumplimiento de la presente Orden y Decreto que desarrolla, representando gráficamente las soluciones adoptadas en planos a escala y acotados.

4. Los Colegios profesionales que tengan encomendado el visado de los proyectos, certificaciones y otros documentos técnicos, comprobarán el cumplimiento de las presentes disposiciones.

5. Los Ayuntamientos, Comunidad Autónoma y demás Organismos competentes para tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento y/o proyectos y obras, comprobarán la adecuación de sus determinaciones a la presente Orden y Decreto que desarrolla.

6. El cumplimiento de las determinaciones establecidas en la presente Orden y Decreto que desarrolla será exigible para la obtención de la Cédula de Habitabilidad, Calificaciones de V.P.O. y cualquier autorización o licencia administrativa de obra, uso o apertura.

Artículo 14. Disciplina

1. Los actos de edificación o uso del suelo que vulneren las determinaciones sobre supresión de barreras arquitectónicas recogidas en los Planes Urbanísticos, se sancionarán conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo (Texto Refundido 9 de abril de 1976) (Rep. Leg. 1976, 1192 y Ap. 1975-85, 13889), en el reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978, de 23 de junio) (Rep. Leg. 1978, 1986 y Ap. 1975-85, 13922) y Ley Regional 12/1986, de 20 de diciembre, (R. 1986, 3758), sobre Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística.

2. Las infracciones por incumplimiento de las Ordenanzas Municipales que contengan prescripciones sobre supresión de barreras arquitectónicas en materia de edificación, se sancionarán con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

3. En caso de destrucción, deterioro o deficiencias similares de cualesquiera medidas existentes en itinerarios, elementos, edificios e instalaciones relativas a la presente Normativa, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 181 y concordantes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos.

Artículo 15. Excepcionalidad

1. Planeamiento y urbanización: en casos excepcionales en los que, por causas objetivas, como condicionantes topográficos u otros, la aplicación de todas las determinaciones de la presente Normativa resulte inviable técnica o económicamente, el mismo Plan, Norma o proyecto de urbanización deberá contener las medidas necesarias para garantizar, al menos, un acceso practicable a todos los equipamientos y espacios públicos de utilización general, justificándose en todo caso las soluciones alternativas adoptadas.

2. Edificación y obras: en casos excepcionales en los que, por causas objetivas, resulte inviable la aplicación de todas las determinaciones de la presente Normativa, se justificará técnicamente en los planos, memoria y demás documentos del proyecto la adopción de soluciones alternativas, garantizando siempre que sea técnicamente posible, al menos un acceso practicable.

3. La justificación a que se refieren los apartados anteriores se realizará ante la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente o la Administración autorizante, acompañando la documentación técnica necesaria, debidamente visada por el Colegio Oficial que corresponda.

DISPOSICION ADICIONAL

Primera. 1. La Comunidad Autónoma, Ayuntamientos y otros Organismos Públicos e Instituciones adoptarán las previsiones necesarias para la progresiva adaptación a la presente Normativa, de sus edificios e instalaciones ya existentes, destinados a un uso que implique la concurrencia o utilización general, en los plazos y etapas que se establecerán en un Plan de Actuación que deberá elaborar cada uno de los distintos Organismos, en aplicación de lo dispuesto en el Decreto 39/1987.

2. La adaptación a la presente Normativa de calles, parques y jardines y demás espacios públicos existentes deberá contemplarse expresamente en todos los instrumentos de planeamiento y urbanización y proyectos de ejecución de obras que se formulen en los respectivos municipios.

DISPOSICION TRANSITORIA

La presente Orden no será de aplicación a los proyectos que, antes de su entrada en vigor, estuvieren registrados ante cualesquiera Administraciones o Corporaciones que hubieren de otorgarles autorización, aprobación o licencia.

DISPOSICION FINAL

1. Mientras por parte de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, no se publique la homologación del "pavimento táctil" no entrarán en vigor los artículos de esta Orden que hacen referencia al mismo.

2. La presente Orden entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia".

ORDEN, de 18 de junio de 1992
 Condiciones mínimas que deben reunir los hoteles
 especializados de playa
 B.O.R.M. 7/7/92

Orden de 18 de junio, por la que se desarrolla el Decreto 29/87, de 14 de mayo, sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros de la Región de Murcia, en materia de Hoteles Especializados de Playa.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Decreto 29/87, de 14 de mayo, en su artículo 21 clasifica a los Hoteles de Playa como establecimiento especializado. La propia singularidad de este tipo de oferta, aconseja a la Administración Turística proceder a su regulación atendiendo a las especiales características de los establecimientos hoteleros situados en playa. En su virtud, y de acuerdo con el artículo 49 a) de la Ley 1/88 del Presidente, del Consejo de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y con la Disposición Final del Decreto 29/87, de 14 de mayo de 1987, sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros de la Región de Murcia.

DISPONGO

Artículo 1.- Hotel de playa.

Se consideran establecimientos hoteleros en playa todos aquellos situados en primera línea o, en su defecto, hasta 250 metros de una playa de mar, abiertos todo el año o de temporada.

La distancia prevista entre los establecimientos situados en las proximidades y el litoral podrá ser ampliada por la Dirección General de Turismo, a instancia de parte y, oída la Asociación correspondiente, previo informe de la Inspección de Turismo, en el que se indicará la distancia exacta así como la inexistencia de obstáculos importantes con la línea litoral y su fácil y cómodo acceso a la misma. En ningún caso, la distancia

máxima de la playa superará los 500 metros.

Artículo 2.- Condiciones mínimas del Hotel de Playa.

Estos establecimientos deberán reunir las condiciones exigidas para el grupo y categoría que les corresponda, con las siguientes peculiaridades:

a) Será obligatoria en los Hoteles de Playa la existencia de zona ajardinada y piscina en los Hoteles de cinco estrellas y de zona ajardinada en los de cuatro, así como garaje y aparcamiento cubiertos, respectivamente.

b) Cuando el establecimiento disponga de una terraza general o zonas verdes, acondicionada para la estancia de huéspedes y con el mobiliario adecuado a su categoría, el 25% de su superficie podrá computarse como salones sociales y comedores.

En temporada alta y si la demanda así lo exigiere, la Administración Turística Regional, a instancia de parte, podrá excepcionalmente autorizar parte de los salones sociales para su uso como comedores, previo informe de la Inspección de Turismo. La zona habilitada a tal fin será acotada, debiendo anunciarse el tiempo que dicha zona estará habilitada para comedores.

c) Los Hoteles y Hoteles-Apartamentos, situados en playa, que en su día fueron autorizados en base a la Orden de 19 de julio de 1968, y se acojan a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 29/87, sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros de la Región de Murcia, podrán suprimir en las zonas de uso general y en las habitaciones, las alfombras y moquetas, siendo sustituidas por soledos de calidad y con arreglo a la categoría del establecimiento. Igualmente los establecimientos de nueva

construcción, situados en playa podrán sustituir los materiales acústico-absorbentes que recubran los pasillos, por materiales de similares funciones, incorporados a la obra.

d) Salvo en los Hoteles-Apartamentos, la superficie de las habitaciones podrá reducirse de acuerdo con el siguiente baremo:

- Cuando se disponga de terraza amueblada con un mínimo de superficie útil de 5 m₂, para hoteles de 5 y 4 estrellas, se reducirá en las habitaciones dobles 1,50 m₂ y 1 m₂ en las sencillas.

- En los establecimientos de 3, 2 y 1 estrella, con terraza amueblada con superficie útil de 3 m₂, la reducción de la superficie de habitaciones será de 1,50 m₂ y 1 m₂ para las habitaciones dobles y sencillas, respectivamente.

e) La anchura exigida como mínima en los pasillos, podrá ser reducida en un 20% cuando sólo existan habitaciones a un lado de aquéllos.

Artículo 3. Los establecimientos situados en playa, estarán obligados a consignar en toda su publicidad o propaganda impresa si se encuentra en primera línea de playa o, en su defecto, la distancia de los mismos a la playa más próxima.

Artículo 4. Igualmente, estos establecimientos deberán hacer publicidad del horario de los desayunos, comidas y cenas, así como el establecimiento de turnos para los referidos servicios, siempre que las necesidades le obliguen a establecer dichos turnos.

Artículo 5. A partir de 50 habitaciones se exigirán habitaciones para minusválidos (con arreglo a la normativa vigente), según la siguiente escala:

- De 50 a 100: Una habitación
- De 101 a 250: Dos habitaciones
- De 251 a 400: Tres habitaciones
- Más de 400: Cuatro habitaciones

Artículo 6.- Distintivo del Hotel de Playa.

Para la identificación de Hotel de Playa, se utilizará obligatoriamente el

logotipo que figura en Anexo 1 de la presente Orden.

Artículo 7.- Camas supletorias en Hotel de Playa.

Podrá instalarse cama supletoria portátil en aquellas habitaciones para las que previamente se haya obtenido autorización de la Administración Turística Regional. Dependiendo de la superficie de la habitación y de las características de la misma, podrá autorizarse una segunda cama supletoria. La instalación de cama supletoria se realizará a petición expresa de los clientes, lo que se acreditará incorporando a la copia de la factura el documento en que conste tal petición.

La instalación de cunas para niños menores de dos años, podrá realizarse en cualquier habitación, sin necesidad de la autorización previa de la Administración, siendo suficiente la simple petición del cliente que

lo solicite. Las camas supletorias o cunas deberán ser retiradas de las habitaciones una vez finalizado el periodo de estancia del cliente. El máximo a autorizar de camas supletorias será del 15% del número de plazas del establecimiento. En todo caso, la Dirección del establecimiento garantizará la correcta prestación de los servicios al conjunto de clientes, adoptando las medidas de organización necesarias al respecto.

Artículo 8. 1. La Consejería de Cultura, Educación y Turismo, a instancia de parte y previo informe de la Inspección de Turismo, podrá dispensar a un establecimiento hotelero de los comprendidos en el ámbito de aplicación de esta disposición, autorizado a la entrada en vigor de la presente Orden, de alguna o algunas de las condiciones mínimas establecidas en los artículos: 14.2; 16.3; 16.4 y 16.5 (en lo referente a las anchu-

ras mínimas) del Decreto 29/87, de 14 de mayo, para mantenerse en su grupo y categoría.

2. Para proceder de acuerdo con el apartado anterior, la Administración Turística Regional valorará la calidad de las instalaciones, equipamientos, servicios y las mejoras que puedan introducirse.

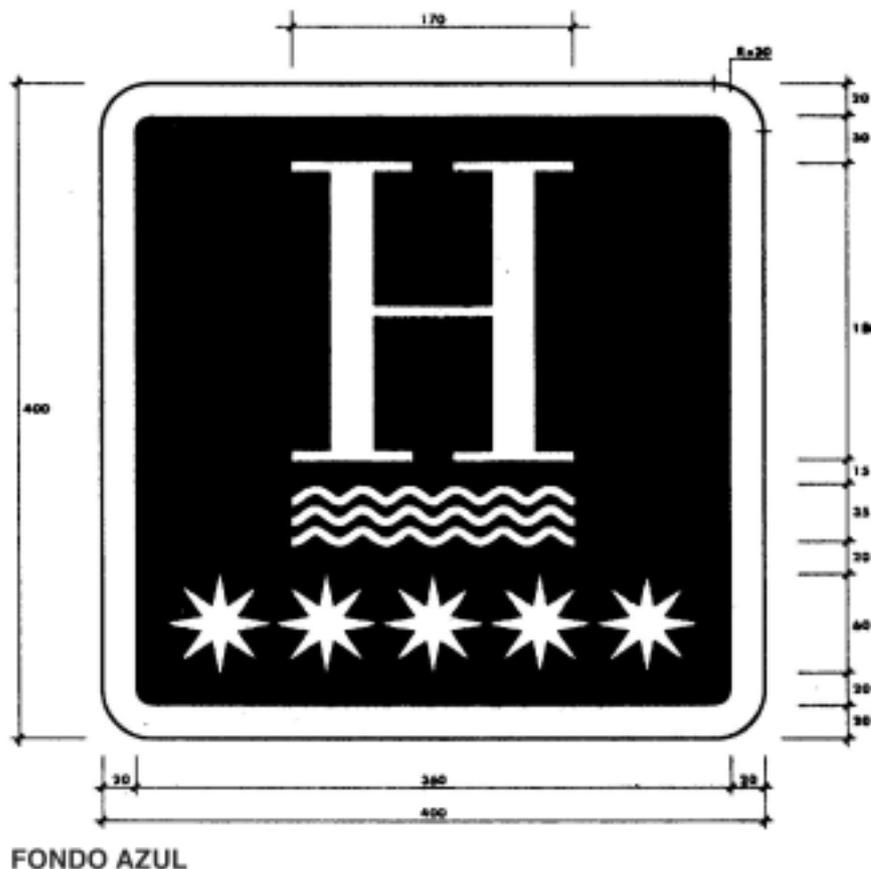
DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Murcia, dieciocho de junio de 1992.- El Consejero de Cultura, Educación y Turismo, Esteban Egea Fernández. Ilmos. Sres. Secretario General y, Director General de Turismo.

ANEXO I

Placa.



LEY 3/1994, de 26 de julio de 1994
Disminuidos visuales usuarios de perros-guía
B.O.R.M. 30/7/94

PREÁMBULO

En el artículo 49 de la Constitución se especifica con rotundidad el derecho a la integración de los minusválidos físicos, psíquicos y sensoriales.

Evidentemente, ante este planteamiento filosófico hay que adecuar los medios suficientes y necesarios para que las personas con alguna minusvalía puedan participar en la sociedad en las mejores condiciones posibles. Para ello, habrá que adecuar una normativa lo suficientemente ágil y clara que permita que esto no quede sólo en juicio de intenciones, sino que, por el contrario, se convierta en instrumento que facilite una igualdad de posibilidades para su integración.

Es evidente que en este campo resulta de una vital importancia todo aquello que pueda suplir las barreras físicas que la propia minusvalía establece para su desenvolvimiento normalizado.

Con fecha 7 de diciembre de 1983 se promulga un real decreto, en el cual se especifica la utilización del perro-guía para suplir las dificultades de movimiento que tienen aquellas personas con una grave deficiencia visual. No obstante, y debido al transcurso del tiempo, así como al aumento de la utilización, por parte de los deficientes visuales graves, del perro-guía, resulta insuficiente lo establecido en la citada norma, ya que no contiene un régimen sancionador claro, con lo que el cumplimiento de éste resulta a veces difícil.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Es objeto de la presente Ley regular el acceso a cualquier lugar, sin ninguna restricción, de los deficientes visuales graves acompañados de perro-guía.

Artículo 2. 1. Son perros-guía

aquellos que han sido adiestrados en centros nacionales o extranjeros, de reconocida solvencia, para el acompañamiento, conducción y auxilio de deficientes visuales.

2. La identificación de perros-guía deberá hacerse mediante un distintivo que deberá llevar el perro en lugar visible.

3. Las condiciones del distintivo a que se refiere el número anterior, se determinarán reglamentariamente.

Artículo 3. Los perros-guía deberán cumplir las medidas higiénico-sanitarias a que están sometidos los animales domésticos, en general, y los de sus características, en particular, de acuerdo con la normativa aplicable.

Los propietarios o poseedores de estos animales quedan obligados al cumplimiento de dichas normas.

Artículo 4. Los deficientes visuales graves, acompañados de perros-guía, tendrán acceso:

A) A los siguientes lugares, locales y establecimientos públicos o de uso público:

- Centros de recreo y tiempo libre.
- Centros oficiales.
- Centros de enseñanza de todos los niveles, tanto públicos como privados.
- Centros sanitarios y asistenciales.
- Centros religiosos.
- Museos y salas de exposición y conferencias.

- Edificios y locales de uso público o de atención al público.

- Espacios de uso general y público de las estaciones de autocar, metro, ferrocarril, aeropuertos y puertos de interés general.

B) A los hoteles, albergues, campamentos, bungalows, apartamentos, cámpings, balnearios, parques acuáticos, de atracciones, temáticos y zoológicos y a los establecimientos turísticos, en general, de acuerdo con

la normativa vigente.

C) A cualquier tipo de transporte colectivo que sea público o de uso público, y a los servicios urbanos e interurbanos de transportes de automóviles ligeros que sean competencia de la Administración regional.

Artículo 5. El acceso a los lugares señalados en el artículo anterior de los perros-guía, en los términos establecidos en la presente Ley, no dará lugar a gasto alguno por este concepto para la persona con disminución visual.

**CAPITULO II:
Régimen sancionador**

Artículo 6. 1. El incumplimiento de lo dispuesto en esta Ley constituye una infracción administrativa, y será sancionado de acuerdo con lo que se establece en el presente capítulo.

2.1. *Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.*

2.2. *Constituyen infracciones leves:*

a) El cobro de gastos contraviniendo el artículo 5.

b) Todas las conductas que, sin infringir los derechos reconocidos en esta Ley, dificulten su ejercicio.

2.3. *Es infracción grave el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 en los lugares de uso público que sean de titularidad privada.*

2.4. *Es infracción muy grave el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 en los lugares de uso público que sean de titularidad pública.*

Artículo 7. 1. Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 500.000 pesetas.

Las infracciones graves se sancionarán con multa de 500.001 a 1.000.000 de pesetas. Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de 1.000.001 a 2.000.000 de pesetas.

2. Para la graduación de las sanciones se tendrán en cuenta:

- a) Los perjuicios ocasionados.
 - b) La reiteración o reincidencia.
3. Son responsables, solidariamente, de las infracciones, las per-

sonas que organicen o exploten realmente las actividades o establecimientos y las personas titulares de la licencia correspondiente o, en su caso, la entidad pública o privada titular del servicio.

Artículo 8. 1. Para la tramitación y resolución de los expedientes sancionadores de las infracciones establecidas en esta Ley, será aplicable la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo sancionador.

2. La incoación y resolución de los expedientes sancionadores corres-

ponderá a la Consejería competente.

3. En resolución de los expedientes sancionadores se tendrán en cuenta los informes que, con carácter previo y no vinculante, deberán emitir los departamentos de la Administración regional afectados por razón de la materia.

Artículo 9. Las infracciones administrativas establecidas en esta Ley prescriben:

a) Las leves, a los seis meses de haber sido cometidas.

b) Las graves, al año de haberse cometido.

c) Las muy graves, a los dos años de haberse cometido.

DISPOSICION ADICIONAL

El Consejo de Gobierno podrá actualizar por decreto la cuantía de las sanciones establecidas en el artículo 7.

DISPOSICION FINAL

Se faculta al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean precisas en desarrollo de esta Ley.

Presidencia

6731 LEY 5/1995, de 7 de abril
 Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas
 y de promoción de la accesibilidad en general.

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

Sea notorio a todos los ciudadanos de la Región de Murcia, que la Asamblea Regional ha aprobado la Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General.

Por consiguiente, al amparo del artículo 30.Dos, del Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley:

PREÁMBULO

La Constitución española establece, entre los principios rectores de la política social y económica, el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la atención especializada y amparo de los disminuidos, así como la defensa de los consumidores y usuarios.

El Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia consagra igualmente, en su artículo 9, estos derechos, señalando entre las actuaciones primordiales de la Comunidad Autónoma la promoción de las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean efectivas y reales, removiendo los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud.

Igualmente, entre estas actuaciones se establece la mejora de la calidad de la vida y de la participación de todos los murcianos en la vida política, económica, cultural y social de la Región.

La Comunidad Autónoma, en virtud de las competencias asumidas con carácter exclusivo en nuestro Estatuto de Autonomía en materia de urbanismo y vivienda, y del traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado operado por R.D. 1.546/1984, de 1 de agosto, en materia de patrimonio archi-

tectónico, control de calidad de la edificación y vivienda, instrumentará a través de la presente Ley un marco normativo suficiente para permitir el desarrollo de una política destinada a remover los obstáculos de orden físico que dificultan la consecución de estos fines.

La normativa hoy vigente relativa a la habitabilidad está constituida por una serie de órdenes ministeriales que regulan muy insuficientemente uno de los factores esenciales para conseguir una calidad de vida adecuada. Baste señalar que la norma básica en lo que se refiere a las viviendas no sujetas a ningún régimen de protección es la vieja Orden del Ministerio de la Gobernación, de 29 de febrero de 1944, que si en aquellas fechas podía suponer un mínimo irrenunciable, hoy está claramente sobrepasada por el nivel general de nuestra sociedad.

Por lo que respecta a las condiciones de habitabilidad de viviendas beneficiarias de algún tipo de protección pública, bastante mejor reguladas, también las normas hoy vigentes adolecen de ciertas inadecuaciones, pero la existencia de una normativa de habitabilidad específica para las mismas carece de sentido en la actualidad.

Por lo que atañe a las condiciones de habitabilidad, la falta de regulación de la vivienda apartamento y las variaciones que los distintos planes generales municipales de ordenación urbana ofrecen sobre las mismas, hacen imprescindible un tratamiento general para toda la Región con una vocación de estabilidad.

De otro lado, esta Ley no quiere ni puede olvidar que el derecho y mandato constitucional va dirigido a todos los ciudadanos, y que en consecuencia incluye al sector de población que padece algún tipo de limitaciones o minusvalías físicas o funcionales, tanto de carácter temporal como definitivo, y que demanda no sólo una vivienda adecuada a sus circunstancias, sino también poder utili-

zar y disfrutar de los espacios urbanos y áreas de relación social y cultural, así como su fácil desenvolvimiento por los mismos y la posibilidad de incorporarse al mundo laboral sin que la imposibilidad de adaptación del respectivo marco físico lo impida.

La evolución de la normativa referente a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en nuestro país ha evolucionado rápidamente desde sus inicios a mediados de los años setenta hacia la verdadera finalidad de la integración, que no puede ser desde luego que la persona con limitaciones disfrute de una vivienda adaptada en el seno de una infraestructura inadaptada, sino el logro de un ambiente, asimismo, adaptado.

De ahí la necesidad de un tratamiento legal, puesto que el ofrecido por la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, es forzosamente escueto, aunque haya que subrayar que las actuaciones emprendidas en la Región para su desarrollo, tales como el Decreto 39/87, de 4 de junio, sobre supresión de barreras arquitectónicas y la Orden de 15 de octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación, gozan de un general reconocimiento por su gran calidad técnica.

No obstante esta calidad técnica, la falta de una base legal para la necesaria previsión de un régimen sancionador que garantice la efectiva reposición de los daños efectuados a los intereses generales por la infracción de las normas de accesibilidad, así como la creación de un marco más amplio y general para la integración de las personas con limitaciones, capaz de dar frente a los retos que el simple envejecimiento de nuestra población presenta a la sociedad murciana, justifica la existencia de la presente Ley.

La Ley incorpora a los conceptos de adaptabilidad y practicabilidad introducidos por el Decreto 39/87, el de convertibilidad, que permite conciliar las exigencias del mercado con las utilizaciones eventuales de los espacios habitables por personas con minusvalías. El tratamiento de las infracciones y el régimen jurídico aplicable a la materia regu-

lada se asimilan a los previstos en la Ley 12/86, de 20 de diciembre, de medidas para la protección de la legalidad urbanística en la Región de Murcia, Ley de excelente técnica jurídica y que posibilita la intervención municipal de una manera plena.

Como órgano consultivo se crea la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad, que integrará las distintas sensibilidades presentes en estas materias y cuya vocación de elemento coordinador entre ellas y las administraciones dará, sin duda, frutos importantes.

Finalmente, la Ley, como resulta lógico en una materia como la regulada por ella, deberá ser objeto de un amplio desarrollo reglamentario, si bien la vigencia del Decreto 39/87 y de la Orden de 15 de octubre de 1991, antes citadas, se mantendrá hasta tanto no se dicten las disposiciones de desarrollo precisas.

En cualquier caso, esta Ley es, simplemente, un estímulo más para que la sociedad murciana prosiga en sus esfuerzos, que no pueden reducirse a la mera instauración de un marco normativo más adecuado, para remover los obstáculos que dificultan el ejercicio pleno de los derechos de sus ciudadanos.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto de la Ley.

La presente Ley tiene por objeto establecer las normas que habrán de ser exigidas en materia de habitabilidad a los edificios que contengan viviendas, a éstas y a sus anejos, así como posibilitar a las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación la accesibilidad a todo tipo de edificios, espacios urbanizados y servicios de la sociedad.

Para todo ello se establecen las normas y criterios básicos para la supresión de barreras de modo que se posibilite la eliminación de las existentes y se evite la aparición de nuevas, así como la promoción de ayudas técnicas adecuadas para mejorar las condiciones de uso de todo tipo de espacios, bienes y servicios, tanto públicos como privados.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Las condiciones de habitabilidad fijadas en la presente Ley serán exigibles a todas las edificaciones destinadas

total o parcialmente al uso de vivienda, así como a sus anejos, que se construyan en la Región de Murcia por cualquier entidad pública o privada, así como por personas individuales, con independencia de que estuvieren o no sujetas a régimen de protección alguno.

2. Igualmente, las actuaciones de rehabilitación, reforma o remodelación interior con destino a uso residencial estarán sujetas a las determinaciones de la presente Ley con las modalidades que en ella se desarrollan.

3. Las condiciones de accesibilidad fijadas por la presente Ley serán exigibles a las actuaciones en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación que se lleven a cabo en la Región de Murcia por cualquier entidad pública o privada, así como por personas individuales.

TÍTULO I HABILABILIDAD EN EDIFICIOS QUE CONTENGAN VIVIENDAS

Artículo 3. Definiciones.

1. Se considerará que una vivienda cumple las condiciones de habitabilidad cuando el conjunto de las características de diseño y calidad de la propia vivienda en sí misma considerada, del edificio en donde se sitúa y de su entorno satisfacen las exigencias normales del propio morador y de la sociedad.

2. A los efectos de la presente Ley se entiende por vivienda todo espacio cerrado que cumpla las condiciones establecidas en la misma y demás disposiciones que la desarrollen y esté compuesto, como mínimo, de los recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, destinada al resto de las funciones propias del uso residencial de vivienda.

3. Igualmente, a los efectos de la presente Ley se entiende por vivienda-apartamento la compuesta, únicamente, por un cuarto de baño y una habitación para las restantes funciones propias del uso residencial.

4. Asimismo, se consideran anejos a las viviendas, a los garajes y demás espacios vinculados de alguna forma por su uso a la vivienda, estuvieren o no incorporados físicamente a la misma.

En particular, se denominará garaje

anejo a todo espacio que, situado en una finca que contuviere viviendas, esté destinado a guardar con carácter regular vehículos con motor mecánico y cumpla los requisitos que se establecen en la presente Ley o en sus disposiciones de desarrollo.

Artículo 4. Edificaciones existentes.

En edificios o viviendas existentes, las partes o elementos de obra objeto de reforma o rehabilitación se ajustarán a los mínimos dispuestos para las viviendas de nueva planta, con las salvedades que se determinen para dichos supuestos en las normas de desarrollo de la presente Ley.

Artículo 5. Reglas técnicas básicas exigibles a la construcción de edificios de vivienda.

Las reglas generales de construcción aplicables a los edificios destinados a vivienda, las medidas destinadas a asegurar su mantenimiento y las modalidades de justificación de la ejecución de esta obligación durante la vida útil de los mismos, se determinarán, sin perjuicio de la legislación estatal de aplicación, por las normas de desarrollo de la presente Ley.

TÍTULO II ACCESIBILIDAD GENERAL

Capítulo I Definiciones y normas generales

Artículo 6. Definiciones.

1. A los efectos de la presente Ley se entiende por accesibilidad el conjunto de características presentes en edificios, viviendas, áreas urbanizadas, transporte, sistemas y medios de comunicación sensorial, que permite su respectiva utilización de forma autónoma a cualquier persona, con independencia de sus condiciones físicas o sensoriales.

2. Condiciones de accesibilidad serán las características dimensionales materiales y de diseño que deben reunir las áreas urbanizadas, los edificios, las viviendas, instalaciones y modos de transporte y comunicación sensorial para permitir su utilización a todas las personas de forma autónoma.

3. Igualmente, se consideran barre-

ras los impedimentos, móviles, fijos o mixtos, que dificulten, limiten o impidan el normal desenvolvimiento de aquellas personas afectadas por cualquier tipo de minusvalía orgánica o funcional.

Las barreras se clasifican en los siguientes tipos:

a) Barreras urbanísticas. Son las existentes en las vías y áreas urbanizadas de uso público.

b) Barreras arquitectónicas. Son las existentes en el interior de los edificios, tanto en los de uso público como en los de uso privado.

c) Barreras en los transportes. Son las existentes en los medios de transporte.

d) Barreras en la comunicación. Son las existentes en la emisión y recepción de mensajes a través de los medios de comunicación.

4. Persona con limitaciones es la que, temporal o permanentemente, tiene limitada la capacidad normal de utilizar su entorno o de relacionarse con él.

5. Persona con movilidad reducida (PMR) es aquella afectada por barreras debido a una reducción de movilidad.

A los efectos de la presente Ley se distinguen entre ellas las siguientes:

a) Personas ambulantes con minusvalías, cuando el aparato locomotor no está dañado.

b) Personas semiambulantes, cuando el aparato locomotor está parcialmente dañado y deben caminar en forma lenta y claudicante, con o sin ayudas técnicas.

c) Personas no ambulantes, cuando el aparato locomotor no les permite el desplazamiento, que solamente pueden lograr por suplementación o sustitución, de manera que tienen limitada temporal o permanentemente la posibilidad de trasladarse de forma autónoma.

6. Ayuda técnica es cualquier elemento personal o material que, al actuar como intermediario entre la persona con limitaciones y su entorno, facilita su autonomía personal y aminora los efectos de su minusvalía.

Artículo 7. Publicidad.

Las edificaciones, instalaciones y medios de transporte y comunicación que cumplan los requisitos señalados en la presente Ley y en sus normas de desarrollo podrán utilizar el símbolo in-

ternacional de accesibilidad.

La información y publicidad de los transportes terrestres de viajeros que desarrollen su actividad total o parcialmente en la Región de Murcia deberá contener referencia expresa sobre su adecuación para el uso de los mismos por personas con movilidad reducida.

Capítulo II Disposiciones sobre barreras urbanísticas

Artículo 8. Planeamiento urbanístico.

1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen o complementen, garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público.

2. De igual modo, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias cumplirán lo especificado en el punto anterior, y, al ejecutar las determinaciones contenidas en los planes, eliminarán, de acuerdo con lo señalado en las disposiciones de desarrollo de la presente Ley, las posibles barreras que puedan tener su origen en los propios elementos de urbanización, o en el mobiliario urbano, tanto en planta como en alzado.

3. Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres en los planes deberán permitir su ejecución normal sin barreras urbanísticas o arquitectónicas.

4. La vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, serán adaptados de modo gradual a las reglas y condiciones que reglamentariamente se establezcan. Los entes locales deberán elaborar planes especiales de actuación para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las normas de accesibilidad. Con esta finalidad, sus proyectos de presupuestos, así como los de los demás entes públicos, deberán contener en cada ejercicio económico las consignaciones necesarias para la financiación de dichas adaptaciones.

Artículo 9. Elementos de urbanización.

Las disposiciones sobre el diseño de los elementos de urbanización, entendidos como cualquier componente de las obras de urbanización referentes a pavimentación, alcantarillado, saneamiento, distribución de la energía eléctrica, abastecimiento y distribución de agua y todas aquellas que materialicen las indicaciones del ordenamiento urbanístico, se desarrollarán reglamentariamente, debiendo contemplarse las siguientes condiciones:

a) Anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 metros. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 0,90 metros en cualquier punto de su recorrido.

b) La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un sólo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 7,00 metros.

Artículo 10. Mobiliario Urbano.

1. Señales verticales. Los elementos verticales de señalización e iluminación deberá situarse de forma que no constituyan obstáculo para invidentes y personas con movilidad reducida.

2. Amueblamiento urbano. Todo tipo de elementos de amueblamiento y uso público, tales como asientos, cabinas, fuentes, papeleras, kioscos, u otros elementos de esta naturaleza se diseñarán y ubicarán de forma que no constituyan obstáculo para el desplazamiento de personas con limitaciones.

Asimismo, la construcción de cualesquiera elementos sobresalientes de las edificaciones existentes que invadan el espacio de itinerarios, accesos o espacios públicos peatonales, como marquesinas, toldos, escaparates, etcétera, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo para personas con movilidad reducida.

3. Las especificaciones técnicas de diseño y ubicación del mobiliario urbano serán las que reglamentariamente se establezcan, debiendo ser ubicados de tal manera que permita un espacio libre de circulación para viandantes con una

anchura mínima de 1,20 metros y una altura mínima de 2,20 metros.

4. Protección y señalización.- Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal (zanjas, andamios o análogos) deberá quedar señalizado y protegido mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa para horarios de insuficiente iluminación, de manera que puedan ser advertidas con antelación por personas con movilidad reducida.

Todo recorrido o acceso que, provisionalmente, quede obstaculizado o anulado según se señala en el apartado anterior, deberá ser sustituido por otro alternativo de características tales que permitan su uso por personas de movilidad reducida.

Capítulo III

Disposiciones sobre barreras arquitectónicas

Artículo 11. Accesibilidad a los edificios e instalaciones.

1. Con relación a la incidencia de barreras arquitectónicas en la edificación se definen tres tipos de espacios, instalaciones o servicios utilizables por personas con movilidad reducida: los adaptados, los practicables y los convertibles.

a) Se denominan adaptados aquellos espacios, instalaciones o servicios que se ajustan a los requerimientos funcionales y dimensionales que garantizan su utilización de forma autónoma por personas con movilidad reducida, en los términos establecidos por la presente Ley y disposiciones que la desarrollen.

b) Se denominan practicables aquellos espacios, instalaciones o servicios que, sin estar adaptados, satisfacen los requisitos mínimos definidos en la presente Ley y disposiciones que la desarrollen, y posibilitan su utilización autónoma por personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

c) Se denominan convertibles aquellos espacios, instalaciones o servicios susceptibles de ser transformados, al menos, en practicables mediante modificaciones de escasa entidad y bajo coste que no alteren su configuración esencial.

2. Las condiciones técnicas de diseño, dimensionales y constructivas que definen las características de los espacios, instalaciones o servicios adaptados, practicables y convertibles serán objeto de desarrollo reglamentario.

Artículo 12. Accesibilidad en edificios, instalaciones y servicios de uso público.

1. En los edificios, instalaciones y servicios de uso público de nueva construcción, con independencia de su titularidad, se cumplirán las siguientes normas:

a) Existirá, al menos, un itinerario adaptado que comunique todas las zonas o dependencias de acceso no restringido al público con el exterior y en todo caso con la vía pública.

b) Las zonas o dependencias de acceso no restringido al público habrán de ser, al menos, practicables.

Reglamentariamente se determinarán los edificios, instalaciones y servicios de uso público que deban contar con aseos adaptados.

c) Las zonas o dependencias de acceso restringido al público, salvo las correspondientes a instalaciones o elementos técnicos, habrán de ser, al menos, convertibles.

2. Los edificios, instalaciones y servicios de uso público de nueva construcción, proyectados con más de una planta de altura, habrán de instalar un ascensor adaptado u otro mecanismo específico también adaptado que permita el acceso a todas las zonas o dependencias adaptadas o convertibles según los apartados anteriores.

3. Los proyectos de reforma, rehabilitación o restauración de edificios, instalaciones y servicios de uso público existentes habrán de cumplir los requisitos exigidos a los de nueva construcción, salvo que la adaptación requiera medios técnicos o económicos desproporcionados respecto del costo total de la obra, en cuyo caso los itinerarios podrán ser, como mínimo, practicables.

En los supuestos excepcionales de edificios existentes de características singulares que impidan el cumplimiento mínimo indicado en el párrafo anterior, los proyectos para poder ser autorizados por la Administración competente habrán de ser sometidos previamente al informe preceptivo y vinculante de la

Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.

Artículo 13. Accesibilidad en edificios y locales de uso privado no residencial.

1. En los edificios de uso privado no residencial de nueva construcción existirá, al menos, un itinerario adaptado que comunique cada uno de los locales independientes con el exterior de la edificación y en todo caso con la vía pública.

2. En dichos edificios será necesario instalar un ascensor practicable cuando la altura de la planta más elevada utilizable supere los 10,75 metros medidos desde la rasante de la acera en el acceso al portal o zaguán.

3. Cuando estos edificios tuvieren una altura superior a planta baja y piso, y según el apartado anterior no fuere exigible ascensor, deberán disponer las especificaciones necesarias para la fácil instalación de un ascensor u otro mecanismo específico practicable.

4. Los proyectos de reforma, rehabilitación o restauración de edificios de uso privado no residenciales habrán de cumplir los requisitos exigidos a los de nueva construcción, salvo que la adaptación requiera medios técnicos o económicos desproporcionados respecto del costo total de la obra, en cuyo caso los proyectos para poder ser autorizados por la Administración competente habrán de ser sometidos previamente al informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.

Artículo 14. Accesibilidad en edificios de uso privado residencial.

1. En los edificios de uso privado de nueva construcción de uso residencial existirá, al menos, un itinerario practicable que comunique cada una de las viviendas o viviendas-apartamento con las dependencias de uso comunitario, con los anejos a la respectiva vivienda, con el exterior de la edificación y en todo caso con la vía pública.

2. En dichos edificios será necesario instalar un ascensor practicable cuando su altura exceda de cuatro plantas, incluso áticos, o la correspondiente a la planta más elevada utilizable supere los 10,75 metros medidos desde la rasante de la acera en el acceso al portal o zaguán.

3. Cuando estos edificios de nueva construcción tuvieren una altura superior a planta baja y piso, salvo las viviendas unifamiliares, y según el apartado anterior no fuere exigible ascensor, deberán disponer las especificaciones necesarias para la fácil instalación de un ascensor practicable.

4. Los proyectos de reforma, rehabilitación o restauración de edificios de uso privado residenciales habrán de cumplir los requisitos exigidos a los de nueva construcción, salvo que la adaptación requiera medios técnicos o económicos desproporcionados respecto del costo total de la obra, en cuyo caso los proyectos para poder ser autorizados habrán de ser sometidos previamente al informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.

Artículo 15. Accesibilidad en viviendas: reservas para personas con limitaciones.

1. Los edificios de nueva construcción de uso residencial habrán de prever, al menos, un porcentaje de viviendas o viviendas-apartamento convertibles no inferior al 20 por 100 del número total proyectado de la promoción, cuando éste exceda de cuatro.

2. Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, los edificios de nueva construcción acogidos a cualquier tipo de protección pública deberán proyectar, al menos, un porcentaje de viviendas o viviendas-apartamento adaptadas no inferior al 3 por 100 del número total proyectado de la promoción, cuando éste exceda de 30 o fracción que reglamentariamente se regule.

3. Los edificios de viviendas de nueva construcción de promoción pública deberán proyectar, al menos, un porcentaje de viviendas o viviendas-apartamento adaptadas no inferior al 4 por 100 del número total proyectado de la promoción, cuando éste exceda de 20 o fracción que reglamentariamente se regule.

4. Las viviendas sitas en edificios existentes que se rehabiliten o restauren habrán de cumplir los requisitos exigidos a las de nueva construcción, salvo que la adaptación requiera medios técnicos o económicos desproporcionados respecto del costo total de la obra, en

cuyo caso los proyectos habrán de ser sometidos al informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.

5. En el supuesto de viviendas desarrolladas en varios niveles de planta, las disposiciones de los anteriores apartados habrán de ser aplicables, al menos, a uno de dichos niveles.

6. Los promotores privados de viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial garantizarán, en los términos y condiciones que reglamentariamente se establezcan, las adaptaciones interiores de las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida ajustándola a las necesidades específicas de la persona o colectivo a quien definitivamente se adjudiquen.

**Capítulo VI
Disposiciones sobre barreras en los transportes**

Artículo 16. Transporte público urbano y suburbano.

1. El material móvil de las líneas urbanas y suburbanas de transporte público en autobús de las ciudades de Murcia y Cartagena, así como en las restantes poblaciones de la Región que reglamentariamente se señalen, deberá disponer de las soluciones técnicas adecuadas para que las personas de movilidad reducida ambulantes puedan acceder y utilizar al menos un tercio del empleado en cada línea.

Sin perjuicio del correspondiente desarrollo reglamentario de los estándares mínimos exigibles, habrán de cumplirse los siguientes extremos:

- a) Los peldaños y estribo de los accesos de las unidades móviles no sobrepasarán 18 centímetros de altura.
- b) Los accesos y salidas deberán estar suficientemente iluminados.
- c) Se reservará, al menos, el 10 por ciento de los asientos para las personas de movilidad reducida.

2. Las líneas urbanas y suburbanas cuya intensidad de uso exceda de los parámetros que se fijen reglamentariamente deberán disponer de material móvil que permita el acceso de las personas de movilidad reducida no ambulantes y que posibilite el anclaje de la silla con dispositivos idóneos.

3. El material móvil preparado para

personas de movilidad reducida irá convenientemente señalado.

4. El Gobierno de la Región determinará reglamentariamente las localidades en las que habrán de ser establecidos servicios de transporte especial adaptado y de taxi adaptado a personas de movilidad reducida no ambulantes.

Artículo 17. Transporte público interurbano.

1. El material móvil de las líneas de transporte público rodado interurbano en las que sea competente la Administración de la Región, deberá disponer de las soluciones técnicas adecuadas para que las personas de movilidad reducida ambulantes puedan utilizarlo en los términos que se fijen reglamentariamente.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el anterior artículo 12, las estaciones de transporte público deberán contar, con independencia de la suficiente previsión de aseos para ambos sexos, con un aseo adaptado, al menos, accesible mediante itinerario también adaptado.

Igualmente deberán contemplar las adaptaciones específicas para garantizar que la señalización, sistemas de información y andenes permiten su uso por las personas con limitaciones.

**Capítulo V
Disposiciones sobre barreras en la comunicación**

Artículo 18. Señalización y comunicación.

1. Los edificios de uso público de las administraciones regional y local deberán, en los términos que se fijen en las disposiciones de desarrollo de la presente Ley, ofrecer la señalización precisa para que se garantice la información y la comunicación a las personas con limitaciones.

2. Igualmente, las administraciones regional y local deberán facilitar la comunicación directa con las personas con limitaciones, estableciendo los mecanismos y alternativas técnicas necesarias.

3. Los medios audiovisuales dependientes de la Administración regional deberán contemplar las necesidades de las personas con limitaciones.

4. La autorización de nuevos elementos de comunicación en vías y zo-

nas de dominio público, tales como cabinas telefónicas, etcétera, se condicionará a la efectiva presencia del porcentaje de los mismos que se fijen en las disposiciones de desarrollo de la presente Ley, utilizables por personas con limitaciones.

TÍTULO III MEDIDAS DE FOMENTO

Artículo 19. Subvención de actuaciones.

Los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma dotarán un programa específico, incardinado en la Consejería que detente las competencias en materia de política territorial, urbanismo, vivienda y transportes, destinado a la financiación de actuaciones, bien mediante gestión directa o mediante convenios con entidades locales y particulares, cuyo objetivo sea la supresión de barreras que obstaculicen la accesibilidad a las personas con limitaciones.

TÍTULO IV INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Capítulo I Intervención administrativa

Artículo 20. Medidas de control.

1. El cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley habrá de ser verificado por los ayuntamientos y consejerías en el otorgamiento de las licencias, autorizaciones, cédulas de habitabilidad, calificaciones de viviendas con algún régimen de protección pública y aprobaciones de instrumentos urbanísticos o medioambientales que fueren preceptivas.

2. Los colegios profesionales que tengan encomendado el visado de los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las licencias señaladas en el artículo 242 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana denegarán el visado si los proyectos contravinieren alguna infracción de las determinaciones de la presente Ley y disposiciones que la desarrollen.

3. Los proyectos de obras financiados por la Comunidad Autónoma deberán hacer constar expresamente en su

memoria el cumplimiento de la presente Ley y contendrán en los pliegos de prescripciones técnicas particulares las cláusulas oportunas para la efectividad del mismo.

Capítulo II Régimen sancionador

Artículo 21. Infracciones.

1. Se entenderá por infracción en materia de habitabilidad y accesibilidad:

a) La realización por parte de cualquier persona física o jurídica, pública o privada, de acciones que contravinieren lo dispuesto en la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo, así como el incumplimiento de las obligaciones de ejecución obligadas por la aplicación de las mismas.

b) Los actos que dicte la Administración incumpliendo la normativa en materia de habitabilidad y accesibilidad.

2. Las infracciones en materia de habitabilidad y accesibilidad se clasifican en graves y leves.

Artículo 22. Infracciones graves.

Se consideran infracciones graves las siguientes:

1. La ejecución de proyectos de edificación alterando las determinaciones de los documentos que sirvieran de base para la concesión de la preceptiva licencia o autorización, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales.

2. El otorgamiento de licencias, autorizaciones, calificaciones de viviendas acogidas a cualquier tipo de protección pública y cédulas de habitabilidad, cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción.

3. La ejecución de proyectos de urbanización y proyectos ordinarios de obras que alteren los documentos que sirvieran de base para su contratación, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales.

4. La adopción de acuerdos administrativos, incluso los correspondientes al planeamiento urbanístico, que supongan infracción en materia de accesibilidad, cuando se hubieren dispuesto o acordado sin informe técnico previo o cuando éste fuere desfavorable, salvo

cuando, igualmente, se demostrare en el expediente sancionador la escasa entidad del daño producido a los intereses generales o del riesgo creado en relación con los mismos.

5. El incumplimiento de las condiciones de adaptación reglamentarias en los medios de transporte público de viajeros de nueva adquisición.

6. El incumplimiento de las condiciones de adaptación reglamentarias en los sistemas de comunicación sensorial y señalización de nueva instalación.

7. El incumplimiento de las reservas establecidas en el artículo 15 de la presente Ley.

8. La ocupación mediante mobiliario semifijo, tal como máquinas expendedoras de artículos de consumo, quioscos, etcétera, de la franja libre a lo largo de los itinerarios fijada en el artículo 10 de la presente Ley.

9. El incumplimiento de las órdenes de ejecución adoptadas por la Administración competente, sin perjuicio de cualesquiera otras responsabilidades que pudieren derivarse del mismo.

10. La obstrucción de las tareas de vigilancia o inspección o la negativa a suministrar datos o documentos a la Administración actuante.

11. La formalización de los contratos definitivos de suministros de los servicios de agua, gas y electricidad sin la preceptiva cédula de habitabilidad o cédula de calificación definitiva de V.P.O., en su caso.

12. La comisión de tres o más infracciones leves en un mismo expediente.

Artículo 23. Infracciones leves.

Se consideran infracciones leves:

1. Las que vulnerando lo preceptuado en esta Ley y sus disposiciones de desarrollo ocasionen perjuicios moderados, aunque no exijan la ejecución de obras complementarias para reunir las condiciones de habitabilidad y accesibilidad establecidas en ellas.

2. Las acciones u omisiones que contravinieren las normas de accesibilidad, cuando no impidan ni dificulten de forma importante la utilización de un espacio, edificio, instalación o servicio que deba ser practicable.

3. Las actuaciones que contradijeren lo previsto en la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo no calificadas como graves.

Artículo 24. Responsabilidades.

1. De las infracciones en materia de habitabilidad y accesibilidad serán responsables:

a) En el caso de incumplimiento de los términos de una licencia, autorización, proyecto de urbanización o proyecto ordinario de obras, el promotor de la actuación edificatoria o urbanizadora, el empresario que la ejecuta y el técnico director de la misma.

b) En los actos no amparados por licencia, autorización o proyecto será responsable el promotor de la actuación, el empresario que la ejecuta y el técnico director de la misma y, en su caso, el propietario o arrendatario del elemento que sirve de barrera.

c) En los actos autorizatorios o de supervisión de proyectos cuyos contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción de las tipificadas en la presente Ley, serán responsables los facultativos que los hubieran informado favorablemente, de acuerdo con el ámbito de su intervención. Asimismo, serán responsables los miembros de los órganos colegiados de cualesquiera administraciones públicas actuantes que hubieran votado a favor del otorgamiento de un acto autorizatorio sin el informe técnico preceptivo previo o cuando éste hubiere sido desfavorable.

d) Las compañías suministradoras de servicios públicos que hubiesen incumplido lo establecido en la presente Ley.

2. Si de la comisión de una infracción fuese responsable una persona jurídica, serán igualmente responsables las personas físicas que integren sus órganos rectores o de dirección, en el caso de que así se establezca en las disposiciones reguladoras del régimen jurídico de cada forma de personificación.

Artículo 25. Circunstancias modificativas de la responsabilidad y de graduación de las sanciones.

Son circunstancias que pueden agravar o atenuar la responsabilidad de los sujetos responsables de las infracciones:

1. La repercusión de la acción u omisión constitutiva de infracción en la seguridad, salud e higiene de los usuarios, y la magnitud del riesgo creado para la seguridad y salubridad de las viviendas.

2. La obtención o no de beneficio

económico que pudiera derivar como consecuencia o con motivo de la infracción.

3. La generalización y repercusión social de la infracción.

4. El grado de intencionalidad del infractor.

5. Los perjuicios ocasionados a la Administración o a los usuarios.

6. La reincidencia en la infracción.

Artículo 26. Suspensión de actuaciones ilegales.

Será de aplicación a las infracciones en materia de habitabilidad y accesibilidad el procedimiento establecido en los artículos 4 y 31 a 34, ambos inclusive, de la Ley 12/1986, de 20 de diciembre, de medidas para la protección de la legalidad urbanística en la Región de Murcia, con la salvedad de que la competencia atribuida en ellos al director regional de Urbanismo y Planificación Territorial de la Comunidad Autónoma lo será para las infracciones derivadas de las barreras urbanísticas, en tanto que para las derivadas de barreras arquitectónicas y en los transportes y en la comunicación serán competentes, respectivamente, los directores regionales que tengan atribuidas las competencias en arquitectura y vivienda y en transportes y comunicaciones.

Artículo 27. Restablecimiento del orden infringido.

Será de aplicación a las infracciones en materia de habitabilidad y accesibilidad el procedimiento establecido en el Capítulo V de la Ley 12/1986, de 20 de diciembre, de medidas para la protección de la legalidad urbanística en la Región de Murcia, con la salvedad de que la competencia atribuida en ellos al director regional de Urbanismo y Planificación Territorial de la Comunidad Autónoma lo será para las infracciones derivadas de las barreras urbanísticas, en tanto que para las derivadas de barreras arquitectónicas y en los transportes y en la comunicación serán competentes, respectivamente, los directores regionales que tengan atribuidas las competencias en arquitectura y vivienda y en transportes y comunicaciones.

Artículo 28. Graduación de las sanciones pecuniarias.

Sin perjuicio de la reposición del or-

den jurídico infringido, las infracciones tipificadas en la presente Ley darán lugar a la imposición de multas, con la siguiente graduación para la que se tendrá en cuenta, en su caso, que la sanción no podrá ser inferior al beneficio obtenido:

a) Para infracciones leves, desde 10.000 hasta 500.000 pesetas.

b) Para infracciones graves desde 500.001 hasta 50.000.000 de pesetas.

Artículo 29. Órganos competentes para la imposición de sanciones.

Los órganos competentes para imponer sanciones en materia de habitabilidad y accesibilidad y la cuantía máxima de éstas serán los siguientes:

1. En supuestos de infracciones cometidas en municipios que no excedan de 25.000 habitantes:

a) Los alcaldes, hasta 1.000.000 de pesetas.

b) Los directores generales competentes por razón de la materia, hasta 10.000.000 de pesetas.

c) El consejero de Política Territorial y Obras Públicas, hasta 25.000.000 de pesetas.

d) El Consejo de Gobierno, las sanciones que sobrepasen los 25.000.000 de pesetas.

2. En supuestos de infracciones cometidas en municipios que sobrepasen los 25.000 habitantes y no excedan de 50.000 habitantes:

a) Los alcaldes, hasta 5.000.000 de pesetas.

b) Los directores generales competentes por razón de la materia, hasta 10.000.000 de pesetas.

c) El consejero de Política Territorial y Obras Públicas, hasta 25.000.000 de pesetas.

d) El Consejo de Gobierno, las sanciones que sobrepasen los 25.000.000 de pesetas.

3. En supuestos de infracciones cometidas en municipios de más de 50.000 habitantes:

a) Los alcaldes, hasta 10.000.000 de pesetas.

b) Los directores generales competentes por razón de la materia, hasta 10.000.000 de pesetas.

c) El consejero de Política Territorial y Obras Públicas, hasta 25.000.000 de pesetas.

d) El Consejo de Gobierno, las sanciones que sobrepasen los 25.000.000 de pesetas.

Artículo 30. Destino de las sanciones.

1. Los ingresos obtenidos por la imposición de las sanciones previstas en la presente Ley serán destinados, por las administraciones públicas actuantes, a la supresión de barreras en el ámbito de su competencia.

2. Cuando en los expedientes sancionadores tramitados por Administración municipal se proponga una multa que exceda, por razón de cuantía, de la competencia del alcalde, la autoridad que la imponga asignará importe al Ayuntamiento que hubiera tramitado el expediente.

Artículo 31. Prescripción.

1. El plazo de prescripción para las infracciones graves será de cuatro años, y para las leves de un año a contar desde su comisión, y comenzará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o, en su caso, desde aquel en que hubiera debido incoarse el procedimiento.

2. Se entenderá que debe incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Artículo 32. Resarcimiento de daños y perjuicios.

Los que como consecuencia de una infracción en materia de habitabilidad y accesibilidad sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

**TÍTULO V
ÓRGANOS COMPETENTES**

Artículo 33. Órganos competentes en materia de habitabilidad y accesibilidad.

1. Las competencias administrativas en materia de habitabilidad y accesibili-

dad que corresponden a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia serán ejercidas por la Consejería competente en arquitectura, vivienda, urbanismo y transportes.

2. La Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad, encuadrada en la Consejería indicada en el apartado anterior, será el órgano superior de carácter consultivo en materia de habitabilidad y accesibilidad.

3. El alcalde ejercerá la inspección de las vías, áreas urbanizadas de uso público, edificaciones, instalaciones y servicios del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles por la presente Ley.

Artículo 34. Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.

1. Son funciones de la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad, sin perjuicio de las que reglamentariamente se determinen, las siguientes:

- a) Emisión de los informes establecidos en la presente Ley.
- b) Valoración y análisis del grado de cumplimiento de las previsiones contenidas en la normativa de desarrollo de la presente Ley.
- c) Formular propuestas y sugerencias sobre sus posibles modificaciones.
- d) Evacuar cuantos informes sobre las materias contenidas en esta Ley y en su normativa de desarrollo les sean solicitados por los organismos públicos competentes en habitabilidad y accesibilidad.

2. La Comisión Regional de Habitabilidad y Accesibilidad estará presidida por el consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

3. Formarán parte de la Comisión, en el número y forma que se establezca reglamentariamente, representantes de las consejerías, corporaciones locales, corporaciones públicas cuya actividad esté directamente relacionada con la habitabilidad y accesibilidad, representantes de asociaciones de personas con limitaciones y de asociaciones de consumidores.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda actuará como órgano permanente encargado de los asuntos de la Comisión Regional de Habitabilidad y Accesibilidad.

**TÍTULO VI
RÉGIMEN JURÍDICO**

Artículo 35. Peticiones, actos y acuerdos.

Las peticiones, actos y acuerdos derivados de la aplicación de la presente Ley tendrán el mismo régimen que el establecido para los mismos por la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 36. Acciones y recursos.

Igualmente las acciones y recursos derivados de la aplicación de la presente Ley tendrán el mismo régimen que el establecido para los mismos por la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En particular, será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los tribunales contencioso administrativos la observancia de la presente Ley y de las disposiciones de desarrollo de la misma.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Lo dispuesto en la presente Ley no será de aplicación a las viviendas que tuvieren solicitada licencia de obra a su entrada en vigor, ni a las viviendas por construir con cargo a los Presupuestos Generales del Estado o de la Comunidad Autónoma pendientes de supervisión de proyecto en la misma fecha.

Segunda. Las prescripciones contenidas en la presente Ley prevalecerán sobre las eventuales determinaciones que se le opusieren contenidas en los planes urbanísticos y demás instrumentos de planeamiento, así como las ordenanzas municipales vigentes a su entrada en vigor.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, con motivo de la revisión o adaptación del planeamiento a la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en vigor, se deberán ajustar expresamente sus determinaciones al contenido de esta Ley y a su normativa de desarrollo, evaluando en su caso la incidencia que en los parámetros tradicionales edificatorios se produce por las nuevas condiciones exigidas por la misma.

Tercera. Hasta tanto no se desarrollen las determinaciones de la presente Ley mediante las disposiciones que procedan, serán de aplicación en el ámbito territorial de la Región de Murcia en lo que no se opongan a la misma, las siguientes disposiciones:

– Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

– Orden de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas aprobadas por órdenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968 al texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial y su reglamento.

– Orden de 4 de mayo de 1970, por la que se modifican las ordenanzas provisionales de viviendas de protección oficial.

– Orden de 21 de febrero de 1981, por la que se modifica la Orden de 20 de mayo de 1969 y sus normas técnicas y constructivas en las ordenanzas novena, undécima, decimotercera, decimo séptima y trigésimo cuarta.

– Orden de 24 de noviembre de 1976, por la que se aprueban las normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales.

– Orden de 17 de mayo de 1977, que modifica normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales.

Cuarta. Igualmente siguen en vigor, en lo que no se opongan a las determinaciones establecidas por la presente

Ley, las siguientes disposiciones autonómicas:

– Decreto 39/1987, de 4 de junio, sobre supresión de barreras arquitectónicas.

– Orden de 15 de octubre de 1991, de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Se autoriza al Consejo de Gobierno a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

Segunda. Lo dispuesto en la presente Ley no será de aplicación en aquellos espacios, edificios e inmuebles declarados bienes de interés cultural o incluidos en los catálogos municipales de inmuebles de valor histórico-artístico cuando las modificaciones necesarias conlleven un incumplimiento de la normativa específica reguladora de estos bienes históricos-artísticos, si bien será preciso informe previo de la Comisión Regional de Habitabilidad y Accesibilidad.

Tercera. El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia, en el plazo de un año desarrollará las normas sobre subvenciones, conciertos y ayudas destinadas a la consecución de la accesibilidad.

Cuarta. El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia, promoverá campañas informativas y

educativas dirigidas a la población en general, y a la población infantil y juvenil en particular, con el fin de sensibilizarla en el problema de accesibilidad y de la integración social de personas con limitación, en el cumplimiento del mandato constitucional de los artículos 9.2 y 49.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Ley, con las salvedades que se contienen en las disposiciones transitorias.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan y a los Tribunales y Autoridades que correspondan que la hagan cumplir.

Murcia a 7 de abril de 1995.— La Presidenta, María Antonia Martínez García.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan y a los Tribunales y Autoridades que correspondan que la hagan cumplir.

Murcia, 21 de abril de 1995.— La Presidenta, María Antonia Martínez García.

Resolución de la Dirección General de Servicios Sociales

de 5 de octubre de 1976

«Supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones de la Seguridad Social»

◆ B.O.R.M. 28/10/76

Decreto 355/80

de 25 de enero de 1980,

«Viviendas de protección oficial. Reserva y situación de las destinadas a minusválidos».

◆ B.O.E. 28/2/80

Orden Ministerial

de 3 de marzo de 1980,

«Viviendas de protección oficial. Características de accesos, aparatos elevadores y acondicionamiento interior de las destinadas a minusválidos».

◆ B.O.E. 18/3/80

Orden Ministerial

de 26 de marzo de 1981,

«Proyectos de centros públicos de educación especial».

◆ B.O.E. 6/4/81

Ley 13/1982

de 7 de abril de 1982,

«Integración social de los minusválidos».

◆ B.O.E. 30/4/82

Decreto 556/1989

de 19 de mayo de 1989,
«Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios».

◆ B.O.E. 23/5/89

Ley 3/1990

de 21 de junio de 1990,
«Modificaciones de la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda».

◆ B.O.E. 22/6/90

Ley 10/1990

de 15 de octubre de 1990,
«Disposiciones a cumplir en instalaciones deportivas destinadas a espectáculos públicos».

◆ B.O.E. 17/10/90

Ley 29/1994

de 24 de noviembre de 1994,
«Arrendamientos urbanos».

◆ B.O.E. 25/11/94

Ley 15/1995

de 30 de mayo de 1995,
«Límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad».

◆ B.O.E. 31/5/95

Ley 8/1999

de 6 de abril de 1999,
JEFATURA DEL ESTADO
«Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal».

◆ B.O.E. 8/4/99, núm. 84/1999 (pág. 13104)

Ley 38/1999

de 5 de noviembre de 1999,
«Ordenación de la edificación».

◆ B.O.E. 6/11/99

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS SOCIALES, de 5 de octubre de 1976
 «Supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones de la Seguridad Social».
 B.O.E. 28/10/76

DISPONE:

1º 1. Se aprueban las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas en las edificaciones pertenecientes a los Servicios Comunes de la Seguridad Social dependientes de esta Dirección General, que se publiquen como anexo a la presente Resolución.

2. Las normas a que se refiere el número anterior serán de obligada observancia en los proyectos de construcción de los referidos Servicios Comunes, a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Resolución.

2º 1. Los Servicios Comunes de la Seguridad Social dependientes de esta Dirección General procurarán adaptar los inmuebles e instalaciones de que en la actualidad sean titulares, a las normas anexas.

2. A tales efectos, los Servicios aludidos remitirán a esta Dirección General, en el plazo máximo de seis meses, a partir de la fecha de entrada en vigor de esta Resolución, una relación de los inmuebles de que sean usuarios, en la que se especificará su acomodación o no a las normas anexas, informando, en su caso, sobre la posibilidad de adaptar dichos inmuebles a tales normas.

3º Los Servicios obligados por lo dispuesto en la presente Resolución podrán solicitar, si lo estimaran conveniente, tanto para los proyectos de construcción como para los de adaptación, el asesoramiento del Servicio de Recuperación y Rehabilitación de Minusválidos Físicos y Psíquicos.

4º En la fachada de los edificios pertenecientes a las Entidades a que se refiere la presente Resolución, que reúnan las características exigidas por la misma o, en su caso, en los puntos de acceso al complejo en que estén ubicados dichos edificios, se colocará en lugar visible el símbolo

de accesibilidad de minusválidos, constituido por una figura estilizada de un minusválido en silla de ruedas, blanco sobre fondo azul, de 0,30 metros por 0,30 metros, de acuerdo con el dibujo anexo a esta Resolución.

5. La presente Resolución entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

ANEXO

Normas para supresión de barreras arquitectónicas aplicables en las Entidades Gestoras. Servicios comunes y Mutuas Patronales de Accidentes de Trabajo.

1. Aparcamiento.

1.1. En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3 por 100 de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos que no vayan conducidos por los minusválidos citados.

1.2. Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 metros.

1.3. Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

2. Acceso.

2.1. Todo edificio deberá tener, al menos, un acceso que reúna las siguientes condiciones:

a) Estar situado a nivel de la calle.

b) Si el portal y la calle estuviesen a distinta cota, disponer de una ram-

pa, cuya pendiente no excederá del 8 por 100. La anchura de la misma será, como mínimo, de 1,10 metros y deberá tener pasamanos a uno o ambos lados, a una altura de 0,90 a un metro. El suelo será antideslizante. Siempre que sea posible, las rampas serán cubiertas.

2.2. El umbral de acceso a todo edificio no rebasará los 2,50 centímetros de alto y tendrá una anchura mínima de 1,50 metros.

2.3. Los vestíbulos, si existen, deberán tener unas dimensiones mínimas tales que permitan el movimiento cómodo de una silla de ruedas.

3. Puertas.

3.1. Las puertas han de tener una luz de 0,90 metros y deberán estar dotadas de tiradores que no exijan ambas manos para abrirlas.

3.2. Si la puerta es acristalada debe llevar un zócalo protector de unos 40 centímetros de alto y el acristalamiento se efectuará con luna o vidrio armado.

3.3. Las puertas de los aseos no deben abrir hacia adentro.

4. Ascensores.

4.1. El acceso a las distintas plantas del edificio se realizará mediante un ascensor o, en su defecto mediante una rampa que reúna las condiciones especificadas en el número 5 del presente anexo.

4.2. El ascensor deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) La puerta tendrá una luz mínima de 0,85 metros y deberá ser de fácil apertura, recomendándose puertas telescópicas.

b) Los paneles de botones de mando se situarán a una altura no superior a 1,25 metros del suelo y a 50 centímetros, como mínimo, de la puerta. Si el edificio tuviese más de siete plantas, la disposición de los botones será horizontal o por grupos.

c) La cabina deberá tener unas dimensiones: interiores mínimas de 1,10 metros de ancho por 1,40 metros de fondo.

d) La separación entre la cabina y el descansillo de cada planta no excederá de dos centímetros.

5. Rampas interiores.

Reunirán las mismas característi-

cas de las rampas exteriores salvo cuando exista personal de ayuda. en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 por 100.

6. Pasillos.

Deberán tener una anchura mínima de 1.50 metros.

7. Aseos.

En cada edificio existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1.10 x 0.65 metros) y su radio de giro (1.50 metros).

Los lavabos deberán, carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la

parte superior al suelo no excederá de 0.80 metros y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 centímetros.

La grifería de los aseos será de cruceta. El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0.95 metros y se dispondrán con una ligera inclinación.

La altura máxima del inodoro será de 50 centímetros desde la parte superior del mismo al suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 centímetros del suelo o en los paramentos verticales.

Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.

En caso de que exista desagüe de rejilla las ranuras no deberán te-

ner más de un centímetro de ancho.

8. Teléfonos.

Si existieran teléfonos de uso público se procurará que al menos uno de ellos, estén situados fuera de las cabinas ya una altura no superior a 1.25 metros.

9. Comunicación con edificios e instalaciones complementarias.

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias incluyendo si aquéllos estuviesen situados a distinta cota la instalación de rampas antideslizantes que se ajustarán a lo dispuesto en el número dos del presente anexo.

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

REAL DECRETO 25 de enero de 1980, núm. 355/80.
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL. Reserva
 y situación de las destinadas a minusválidos.

N. de R. Véase desp. final 2ª que contiene las derogaciones.

Artículo 1º. Los promotores de viviendas de protección oficial vendrán obligados a reservar en los proyectos de viviendas de protección oficial, que presenten para su aprobación, la siguiente proporción mínima de viviendas para minusválidos:

- Una vivienda, cuando la programación abarque más de 33 viviendas y menos de 66.

- Dos viviendas, cuando se programen más de 66 y menos de 100.

- Tres viviendas, si el proyecto incluye entre cien y doscientas viviendas. Si abarca más de 200 viviendas, a las tres viviendas citadas se añadiría una vivienda adicional por cada 50 viviendas más o fracción.

Artículo 2º. Las viviendas proyectadas podrán situarse en cualquier planta del edificio incluidas las plantas destinadas a locales comerciales, debiendo reunir en cualquier caso las condiciones de acceso y movilidad interior que se establezcan en las normas de desarrollo de esta disposición.

Artículo 3º. Las acciones y omisiones que contravengan lo dispuesto en esta disposición tendrán la consideración de falta grave a los efectos de lo dispuesto en el artículo 8º del Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre (R. 2419), sobre política de vivienda, y artículos cincuenta y seis y siguientes del Real Decreto tres mil ciento cuarenta y ocho mil novecientas setenta y ocho, de diez de noviembre (R. 1979, 126).

DISPOSICION FINAL

1º Se autoriza al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a dictar las disposiciones necesarias para la aplicación del presente Real Decreto.

2º Queda derogado el Decreto mil setecientos sesenta y seis/mil novecientos setenta y cinco, de 20 de junio (R. 1477 y N, Dicc. 30725 nota), sobre características de accesibilidad para minusválidos en viviendas de protección oficial, así como el apartado A) del artículo segundo del Real Decreto tres mil ciento cuarenta y ocho/ocho mil novecientos setenta y ocho, de diez de noviembre (citado), en cuanto se oponga a lo dispuesto en el artículo segundo del presente Real Decreto.

DISPOSICION TRANSITORIA

En tanto no se produzca la entrada en vigor de las normas que se dicten en desarrollo de esta disposición serán de aplicación las características de accesibilidad contenidas en el Decreto mil setecientos sesenta y seis/mil novecientos setenta y cinco, de 20 de junio (citado).

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

ORDEN

3 marzo de 1980.

Características de accesos, aparatos elevadores y acondicionamiento interior de las destinadas a minusválidos.

Artículo 1º En los edificios en que, conforme al art. 2º del Real Decreto 355/1980, de 25 de enero (R. 457), hayan de incluirse viviendas destinadas a minusválidos, los accesos los aparatos elevadores y el interior de las viviendas habrán de proyectarse con las características que a continuación se detallan:

a) En cuanto a la accesibilidad de la vivienda. Se tendrá en cuenta que un minusválido en silla de ruedas pueda efectuar por sí mismo el recorrido entre ésta y el espacio público exterior.

Para ello:

1. La llegada hasta el portal del inmueble desde el exterior público o privado se efectuará mediante rampa antideslizante con una pendiente máxima del 8% en las zonas exteriores del edificio y del 11% en el interior de éstas, así como en porches o zonas abiertas comprendidas dentro del perímetro de la superficie edificada.

La longitud máxima de los tramos de rampa para pendientes del 8% será de 15 metros, y de tres metros para las rampas con pendientes del 11% medida en planta entre rellanos horizontales.

La longitud mínima de los rellanos horizontales entre tramos de rampa será de 1,50 metros.

2. El desnivel para acceder sin rampa al portal desde el espacio exterior tendrá un altura máxima de 0,12 metros, salvada por un plano inclinado que no supere los 30 grados de pendiente.

3. El desnivel que puede existir entre el portal y el acceso a las viviendas de minusválidos en planta baja o a la meseta de arranque del ascensor, cuando las viviendas estén situadas en plantas superiores, se salvará por medio de una rampa antideslizantes con pendiente máxima del 11% que podrá alcanzar hasta el 12% cuando lo justifiquen las necesidades constructivas.

La rampa antideslizante deberá ir provista a ambos lados de doble pasa-

manos, para niños y adultos, a unas alturas de 0,80 y 0,90 metros, respectivamente.

4. Toda rampa exterior tendrá un ancho mínimo de 0,95 metros y estará limitada lateralmente por un reborde de 0.05 metros.

Cuando sea preciso realizar giros se dispondrán rellanos horizontales y se considerará que el diámetro mínimo necesario para permitir el giro completo de una silla de ruedas es de 1,50 metros.

5. La anchura mínima entre parámetros de los espacios comunes de paso que comunican el portal con las viviendas de minusválidos será de 1,10 metros y de 1,50 metros en los frentes de embarque y desembarque de ascensor.

6. Si existiese en el recorrido desde el portal hasta la vivienda alguna puerta de paso, la anchura libre mínima de ésta será de 0,80 metros y podrá ser abierta y maniobrarse con una sola mano. Cuando el recorrido incluye el uso de ascensor, las puertas de esta instalación cumplirán las condiciones que se especifican para ascensores en el apartado B).

b) En cuanto a los ascensores:

Cuando las viviendas para minusválidos se sitúen en nivel superior a la planta baja, los aparatos elevadores deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La nivelación entre el rellano y la cabina permitirá el embarque y desembarque de una persona en una silla de ruedas, no admitiéndose desajustes mayores de $\pm 0,02$ metros.

2. El paso libre de puerta será, como mínimo, de 0,80 metros.

3. Las puertas de cancela y cabina deberán ser telescópicas.

4. La cabina tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 1,40 metros por 1,10 metros dispondrá de barandilla o pasamanos a una altura entre 0,80 y 0,90 metros dispondrá de botonera a una altura máxima de 1,20 metros y no

tendrá como pavimento alfombras ni moquetas sueltas.

5. La cabina y las puertas de cancela tendrán una protección de metal o de goma en zócalo de 0,40 metros de altura.

c) En cuanto al interior de las viviendas.

Para facilitar la movilidad de los minusválidos en el interior de la vivienda se cumplirán, las siguientes exigencia:

1. Las puertas podrán abrirse y maniobrarse con una sola mano.

La anchura libre mínima de cualquier hueco de paso será de 0,80 metros.

En los cuartos de aseo las puertas abrirán hacia afuera o serán correderas.

2. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 1,10 metros. En los recorridos interiores de la vivienda, para asegurar la maniobrabilidad de una silla de ruedas y poder realizar giros parciales, se deberá considerar que el diámetro mínimo necesario para su giro completo es de 1,50 metros.

3. En cocinas y aseos se dispondrá del espacio libre necesario para el giro completo de una silla de ruedas.

El equipamiento de ambos locales estará previsto para poderse adaptar a las necesidades del usuario minusválido respecto a la altura de uso de los aparatos y la instalación de barras, asideros y otros elementos de ayuda para su movilidad.

Artículo 2º En la fachada de los edificios a que esta Orden se refiere se situará en lugar visible el símbolo indicador de la existencia de las características, exigidas anteriormente, constituido por una figura estilizada de un minusválido en silla de ruedas, blanco sobre fondo azul, de 0,30 por 0,30 metros, de acuerdo con el dibujo anexo a esta orden.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden entrará en vigor a partir de los tres meses de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

ORDEN MINISTERIAL, de 26 de marzo de 1981
«Proyectos de centros públicos de educación especial».
B.O.E. 6/4/81

6. Supresión de barreras arquitectónicas.

6.1. En conformidad con lo dicho en el apartado 1.5, a continuación se indican las instrucciones que deberán tenerse en cuenta para conseguir la supresión de barreras arquitectónicas en aquellos Centros dedicados a deficientes motóricos. No obstante se recuerda lo dicho en el referido punto para los Centros que se dediquen a distintas especialidades o polivalentes, en el sentido de que se deben destinar las plantas bajas de los edificios para los locales destinados a minusválidos motóricos y destinar el resto del edificio para los alumnos con otro tipo de deficiencia.

6.2. La pendiente de las rampas no debe superar el 11 por 100 las

interiores y el 8 por 100 las exteriores. Deben disponerse pasamanos.

6.3. Las escaleras constituyen el gran problema del impedido, por lo que es conveniente disponer otro medio de comunicación vertical con ascensores o rampas. En las escaleras la tabica no debe ser superior a 15 centímetros y la huella debe ser de 32 centímetros. Son precisos los pasamanos, al menos en uno de los lados, los cuales deben prolongarse unos 40 centímetros a partir del último escalón.

6.4. Es aconsejable que las puertas sean de bisagras y no correderas o giratorias.

Las puertas de los aseos (duchas y W. C.) no deben abrir hacia dentro.

6.5. Los lavabos no deben tener pie, a fin de que puedan ser utiliza-

dos desde una silla de ruedas, y su borde superior no debe rebasar los 80 centímetros.

6.6. Al proyectar las dependencias en general debe tenerse muy presente que el radio de giro de una silla de ruedas es aproximadamente de 1,10 metros a 1,50 metros, según el usuario.

6.7. En el caso de proyectarse ascensores se recomienda que tengan dimensión suficiente para ser utilizados por personas en silla de ruedas. La cabina debe quedar al mismo nivel del descansillo y la ranura de separación ser suficientemente pequeña para evitar que las ruedecillas de las sillas se traben en ella.

6.8. Se colocará pasamanos en cuartos de baño, aseos, vestuarios, duchas, pasillos, escaleras y rampas a una altura de 0,90 metros, al objeto de que los alumnos puedan gozar de cierta independencia.

6.9. Se proyectará por lo menos una de las puertas de acceso a nivel del suelo o provista de una rampa.

LEY 13/1982, de 7 de abril de 1982
«Integración social de los minusválidos»
B.O.E. 30/4/82

TITULO IX

Otros aspectos de la atención a los minusválidos

Sección 1ª - Movilidad y barreras arquitectónicas.

Artículo 54

1. La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuará de forma tal que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos.

2. Quedan únicamente excluidas de la obligación anterior las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes, así como las obras de reconstrucción o conservación de los monumentos de interés histórico o artístico.

3. A tal fin, las Administraciones Públicas competentes aprobarán las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deberán ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a los que serán de aplicación las mismas y el procedimiento de autorización, fiscalización y, en su caso, sanción.

Artículo 55

1. Las instalaciones, edificios, calles, parques y jardines existentes y cuya vida útil sea aún considerable, serán adaptados gradualmente, de acuerdo con el orden de prioridades que reglamentariamente se determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere el artículo anterior.

2. A tal fin, los Entes públicos habilitarán en sus presupuestos las consignaciones necesarias para la financiación de esas adaptaciones en

los inmuebles que de ellos dependen.

3. Al mismo tiempo, fomentarán la adaptación de los inmuebles de titularidad privada, mediante el establecimiento de ayudas, exenciones y subvenciones.

4. Además, las Administraciones urbanísticas deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

Artículo 56

Los Ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, alas normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a los fines previstos en este artículo.

Artículo 57

1. En los proyectos de viviendas de protección oficial y viviendas sociales, se programará un mínimo del 3 por 100 con las características constructivas suficientes para facilitar el acceso de los minusválidos, así como el desenvolvimiento normal de sus actividades motrices y su integración en el núcleo en que habiten.

2. La obligación establecida en el párrafo anterior alcanzará, igualmente, a los proyectos de viviendas de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás Entidades dependientes o vinculadas al sector público. Por las Administraciones Públicas competentes se dictarán las disposiciones reglamentarias para garantizar la instalación de ascensores con capacidad para transportar simultáneamente una silla de ruedas de tipo normalizado y una persona no minusválida.

3. Por las Administraciones Públicas se dictarán las normas técnicas

básicas necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en los dos apartados anteriores.

4. Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyen un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de los disminuidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias.

Artículo 58

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, las normas técnicas básicas sobre edificación incluirán previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad de los minusválidos.

2. Todas estas normas deberán ser recogidas en la fase de redacción de los proyectos básicos y de ejecución, denegándose los visados oficiales correspondientes, bien de Colegios Profesionales o de Oficinas de Supervisión de los distintos Departamentos ministeriales, a aquellos que no las cumplan.

Artículo 59

Al objeto de facilitar la movilidad de los minusválidos, en el plazo de un año se adoptarán medidas técnicas en orden a la adaptación progresiva de los transportes públicos colectivos.

Artículo 60

Por los Ayuntamientos se adoptarán las medidas adecuadas para facilitar el estacionamiento de los vehículos automóviles pertenecientes a los minusválidos con problemas graves, de movilidad.

Artículo 61

Se considerará rehabilitación de la vivienda, a efectos de la obtención de subvenciones y préstamos con subvención de intereses, las reformas que los minusválidos, por causa de su minusvalía, tengan que realizar en su vivienda habitual y permanente.

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

REAL DECRETO 556/1989, de 19 de mayo,
por el que se arbitran medidas mínimas sobre
accesibilidad en los edificios.

La Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, dispone que las Administraciones Públicas competentes arbitren medidas oportunas para evitar las barreras arquitectónicas, de forma que los edificios resulten accesibles y utilizables por personas con discapacidad motriz.

Como medida primordial se precisa ampliar el concepto dimensional de las exigencias de accesibilidad, adaptándolo, con criterios más amplios, a las necesidades de espacio que requieren para desplazarse las personas con movilidad reducida y especialmente aquellos que utilizan sillas de ruedas.

Para alcanzar este fin se creó una Comisión Técnica integrada por representantes de las Comunidades Autónomas, el Real Patronato de Prevención y de Atención a Personas con Minusvalía, el Centro Estatal, de Autonomía Personal y Ayudas Técnicas del Instituto Nacional para Servicios Sociales, la Confederación Coordinadora Estatal de Minusválidos Físicos de España, y la Dirección General para la vivienda y Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Mediante este Real Decreto se establecen de forma genérica exigencias dimensionales mínimas, que, afectando a la accesibilidad y desplazamientos en los edificios, tendrán carácter supletorio de las disposiciones que corresponda dictar a las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias.

En su virtud, de conformidad con la Comisión Técnico creada al efecto, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, de acuerdo con el consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 19 de mayo de 1989.

DISPONGO:

Artículo 1º En los edificios de nue-

va planta, cuyo uso implique concurrencia de público y en aquellos de uso privado en que sea obligatoria la instalación de un ascensor, deberán ser practicables por personas con movilidad reducida. al menos, los siguientes itinerarios:

- La comunicación entre el interior y el exterior del edificio.
- En los edificios cuyo uso implique concurrencia de público, la comunicación entre un acceso del edificio y las áreas y dependencias de uso público.
- En los edificios de uso privado, la comunicación entre un acceso del edificio y las dependencias interiores de los locales o viviendas servidas por ascensor.
- El acceso al menos, a un aseo en cada vivienda, local o cualquier otra unidad de ocupación independiente.
- En los edificios cuyo uso implique concurrencia de público, este aseo estará, además, adaptado para su utilización por personas con movilidad reducida.

Artículo 2º Para que un itinerario sea considerado practicable por personas con movilidad reducida, tendrá que cumplir las siguientes condiciones mínimas.

- No incluir escaleras ni peldaños aislados.
- Los itinerarios tendrán una anchura libre mínima de 0,80 metros en interior de vivienda y de 0,90 metros en los restantes casos.
- La anchura libre mínima de un hueco de paso será de 0,70 metros.
- En los cambios de dirección, los itinerarios dispondrán del espacio libre necesario para efectuar los giros con silla de ruedas.
- La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante una rampa será del 8 por 100.
- Se admite hasta un 10 por 100 en tramos de longitud inferior a 10 metros y se podrá aumentar esta pendiente hasta el límite del 12 por 100 en tramos

de longitud inferior a 3 metros.

- Las rampas y planos inclinados tendrán pavimento antideslizante y estarán dotados de los elementos de protección y ayuda necesarios.
- El desnivel admisible para acceder sin rampa desde el espacio exterior al portal del itinerario practicable tendrá una altura máxima de 0,12 metros salvada por un plano inclinado que no supere una pendiente del 60 por 100.
- A ambos lados de las puertas, excepto en interior de vivienda, deberá hacer un espacio libre horizontal de 1,20 metros de profundidad, no barrido por las hojas de la puerta.
- La cabina de ascensor que sirva a un itinerario practicable tendrá, al menos, las siguientes dimensiones:
 - Fondo, en el sentido de acceso. 1,20 metros.
 - Ancho: 0,90 metros.
 - Superficie: 1,20 metros cuadrados.
 - Las puertas en recinto y cabina, serán automáticas, con un ancho libre mínimo de 0,80 metros.
 - Los mecanismos elevadores especiales para personas con movilidad reducida deberán justificar su idoneidad.

Artículo 3º Cuando las condiciones físicas del terreno o el planeamiento urbanístico lo imposibiliten o las previsiones de un plan especial lo exijan, podrán otorgarse excepcionalmente licencias de edificación, aunque no se ajusten plenamente a las condiciones contenidas en los artículos anteriores.

En estos casos, el otorgamiento de la licencia estará condicionada a la presentación de un proyecto que justifique dicha imposibilidad o que su realización es incompatible con el respeto de los valores históricos-artísticos, paisajísticos o de otra índole que contemple el plan especial.

DISPOSICION ADICIONAL

La aplicación del presente Real Decreto se entiende sin perjuicio de lo previsto en la Orden de 3 de marzo de 1980, sobre "Características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos, proyectadas en viviendas de protección oficial".

DISPOSICION TRANSITORIA

El presente Real Decreto no será de aplicación a los edificios que en la fecha de su entrada en vigor se hallen en construcción, o cuyos proyectos hayan sido aprobados por la Administración o visados por Colegios Profesionales, ni a los que tengan concebida licencia para su edificación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. El presente Real Decreto tendrá carácter supletorio respecto de las normas que, conforme a sus competencias, puedan dictar las Comunidades Autónomas.

Segunda. Este Real Decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.

Dado en Madrid a 19 de mayo de 1989.

JUAN CARLOS R.
El Ministro de Obras Públicas
y Urbanismo
JAVIER LUIS SAENZ COSCULLUELA

LEY 3/1990, de 21 de junio de 1990

«Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda».

B.O.E. 22/6/90

PREÁMBULO

La ley 49/1960, de 21 de julio (RCL 1960/1042 y NDL 24990), reguladora de la Propiedad Horizontal modificada por la Ley 2/1988, de 23 de febrero (RCL 1988/420), en cuanto a la convocatoria de las Juntas resulta en algunos de sus aspectos poco adecuada a sus destinatarios cuando éstos son minusválidos concretamente en la norma primera de su artículo 16 se establece que los acuerdos de la Junta de Propietarios que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos, requieren para su validez, la unanimidad; asimismo, el artículo 11 de la Ley, considera que la construcción de nuevas plantas y cualquiera otra alteración en la estructura o fábrica del edificio o en las cosas comunes afectan al título constitutivo, y por ello, deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo, es decir a la referida unanimidad contemplada en la norma primera del artículo 16.

Así pues, cuando estas modificaciones tienen por finalidad facilitar el acceso y movilidad de los minusválidos

en el edificio de la vivienda en que habiten, por afectar al título constitutivo deben someterse al estricto régimen del artículo 16.1.ª, y el acuerdo que las permita sólo será válido si es aprobado por unanimidad, sucediendo en la práctica, que la simple oposición de un propietario a la adopción del acuerdo, obstaculiza e impide la voluntad del resto de propietarios.

Por otra parte, atendiendo a la Ley 13/1982, de 7 de abril (RCL 1982/1051 y ApNDL 1975-85, 9798), de Integración Social de los minusválidos – Título IX, Sección 1.ª, sobre Movilidad y Barreras Arquitectónicas, inspirada toda ella en el artículo 49 de la Constitución (RCL 1978/2836 y ApNDL 1975-85, 2875), en la que se reconoce ampliamente la total integración social de los minusválidos y su completa realización personal, no podemos olvidar la importante tarea de todos en colaborar al desarrollo del ejercicio de sus derechos, contribuyendo así a compensar sus deficiencias.

Por todo ello, y para lograr un orden de convivencia presidido por una mayor justicia, finalidad de la Ley, que como virtud moral se sobrepone

tanto a la realidad de los hechos como a las determinaciones del legislador, es necesario modificar el régimen de validez de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, siendo suficiente el voto de una mayoría de tres quintos de los propietarios y no la unanimidad, cuando obedezcan a razones de una adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda.

Artículo único

Se modifica el primer párrafo de la norma primera del artículo 16 de la Ley 49/1960, de 21 de julio (RCL 1960/1042), de Propiedad Horizontal, que queda redactado en los términos que a continuación se expresan:

“Artículo 16.

1ª La unanimidad para la validez de los que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos. No obstante, cuando tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía, bastará el voto de las tres quintas partes del total de los propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación”

Disposición Derogatoria

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

LEY 10/1990, de 15 de octubre de 1990
 «Disposiciones a cumplir en instalaciones deportivas destinadas a espectáculos públicos».
 B.O.E. 17/10/90

TITULO X
Instalaciones deportivas

Artículo 70

1. La planificación y construcción de instalaciones deportivas de carácter público financiadas con fondos de la Administración del Estado, deberá realizarse en forma que se favorezca su utilización deportiva polivalente, teniendo en cuenta las diferentes modalidades deportivas, la máxima disponibilidad horaria y los distintos niveles de práctica de los ciudadanos.

Estas instalaciones deberán ser puestas a disposición de la comunidad para su uso público.

2. Las instalaciones deportivas a que se refiere el apartado anterior deberán ser accesibles, y sin barreras ni obstáculos que imposibiliten la libre circulación de personas con minusvalía física o de edad avanzada. Asimismo, los espacios interiores de los recintos deportivos deberán estar provistos de las instalaciones necesarias para su normal utilización por estas personas, siempre que lo permita la naturaleza de los deportes

a los que se destinen dichos recintos.

3. Toda instalación deportiva deberá atenerse a la normativa de la CEE sobre el uso y publicidad del alcohol y tabaco.

Artículo 71

1. Las instalaciones destinadas a los espectáculos deportivos, donde se celebren competiciones de ámbito estatal e internacional, y en especial las que puedan acoger un número importante de espectadores, deberán proyectarse y construirse en el marco de la normativa aplicable, de manera que impidan o limiten al máximo las posibles acciones de violencia de acuerdo con las recomendaciones de los Convenios internacionales sobre la violencia en el deporte suscrito por España.

2. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, en el plazo que reglamentariamente se establezca, las localidades deberán ser numeradas con asiento para todos los espectadores, en todas las instalaciones donde se celebren competiciones profesionales de ámbito estatal.

En estas instalaciones existirá un puesto o unidad central de control organizativo, situada en zona estratégica y dotado de los medios técnicos necesarios.

3. En el acondicionamiento de las instalaciones a efectos de seguridad, se tendrán especialmente en cuenta los siguientes aspectos:

a) Distancia y elementos de separación entre el terreno de juego y la primera línea de espectadores.

b) Túneles de acceso a vestuarios.

c) Conexión de radio y sistemas de megafonía exterior.

4. A los mismos efectos, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) En la ejecución de obras en las instalaciones ya existentes:

La restricción de la edificación, con finalidad deportiva o de cualquier otro uso, tanto en volumen como en ocupación de suelo.

La prohibición o limitación del aumento del número de espectadores.

b) En la construcción de instalaciones nuevas:

La superficie inedificable en la parcela a utilizar y aneja a la misma.

Las distancias mínimas de la instalación a los linderos de la parcela.

La franja de terrenos totalmente libre, incluso de aparcamientos, alrededor de la instalación.

LEY 29/1994, de 24 de noviembre de 1994
«Arrendamientos urbanos».
B.O.E. 25/11/94

Artículo 24. Arrendatarios con minusvalía.

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá rea-

lizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien

conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

Jefatura del Estado

12914 **LEY 15/1995**, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

JUAN CARLOS I
Rey de España

A todos los que la presente vieren y entendieren. Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El artículo 49 de la Constitución Española establece como uno de los principios que han de regir la política social y económica de los poderes públicos, el de llevar a cabo una política de integración de las personas con discapacidad amparándolas especialmente para el disfrute de los derechos que el Título I otorga a todos los ciudadanos. Entre estos derechos, el artículo 47 consagra el de disfrutar de una vivienda digna y adecuada. En consonancia con ambos preceptos constitucionales, la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, se ocupa de la movilidad y de las barreras arquitectónicas.

Dentro de este marco constitucional, y haciendo uso de la facultad que el artículo 33 de la Constitución le concede de delimitar el contenido del derecho de propiedad, en atención a su función social, el legislador ha dado ya buena muestra de su decidida voluntad de facilitar la movilidad de las personas minusválidas mediante la progresiva eliminación de las barreras arquitectónicas. En esta línea cabe citar la Ley 3/1990, de 21 de junio, que modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, suavizando el régimen de adopción de acuerdos por las juntas de propietarios para la realización de obras de supresión de barreras arquitectónicas, y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que en su artículo 24 faculta a los arrendatarios con minusvalía a efectuar reformas en el interior de la vivienda para mejorar su habitabilidad.

La presente Ley pretende dar un paso más en este camino, ampliando el ámbito de la protección y estableciendo un procedimiento que tiene como objetivo, que el interesado y el propietario o la comunidad o mancomunidad de propietarios lleguen a un acuerdo sobre la forma de ejecución de las obras de adaptación.

Artículo 1

1. La presente Ley tiene por objeto, de acuerdo con la función social que ha de cumplir la propiedad, hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de conformidad con los artículos 47 y 49 de la Constitución Española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos.

2. Las obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas minusválidas que implique reformas en su interior, si están destinadas a usos distintos del de la vivienda, o modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o la necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la presente Ley.

3. Los derechos que esta Ley reconoce a las personas con minusvalía física podrán ejercitarse por los mayores de setenta años sin que sea necesario que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía.

Artículo 2.

1. Serán beneficiarios de las medidas previstas en la presente Ley, quienes, padeciendo una minusvalía de las descritas en el artículo siguiente, sean ti-

tulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas.

2. A los efectos de esta Ley se considera usuario al cónyuge, a la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, y a los familiares que con él convivan.

Igualmente se considerarán usuarios a los trabajadores minusválidos vinculados por una relación laboral con el titular.

3. Quedan exceptuadas el ámbito de aplicación de esta Ley las obras de adecuación de interior de las viviendas instadas por los arrendatarios de las mismas que tengan la condición de minusválidos o que convivan con personas que ostenten dicha condición en los términos del artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se regirán por ésta.

Artículo 3.

1. Los titulares y usuarios a los que se refiere el artículo anterior tendrán derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Ser el titular o el usuario de la vivienda minusválida con disminución permanente para andar, sobre escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.

b) Ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca urbana o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, siempre que las obras no afecten a las estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

2. El cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo anterior se acreditará mediante las correspondientes certificaciones oficiales del Registro Civil o de la autoridad administrativa

competente. La certificación de la condición de minusválido será acreditada por la Administración competente.

Artículo 4.

1. El titular o, en su caso, el usuario notificará por escrito al propietario, a la comunidad o a la mancomunidad de propietarios, la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía. Se acompañará al escrito de notificación las certificaciones a que se refiere el artículo anterior, así como el proyecto técnico detallado de las obras a realizar.

2. En el caso de que el usuario sea trabajador minusválido por cuenta ajena y las obras haya de realizarse en el interior del centro de trabajo, la notificación a que se refiere el párrafo anterior se realizará, además, al empresario.

Artículo 5.

En el plazo máximo de sesenta días el propietario, la comunidad o la mancomunidad de propietarios y, en su caso, el empresario comunicarán por escrito al solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras; también podrán proponer las soluciones alternativas que estimen pertinentes. En este último supuesto, el solicitante deberá comunicar su conformidad o disconformidad con anterioridad al ejercicio de las acciones previstas en el artículo siguiente.

Transcurrido dicho plazo sin efectuar la expresada comunicación, se entenderá consentida la ejecución de las obras de adecuación, que podrán iniciarse una

vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas.

La oposición comunicada fuera de plazo carecerá de eficacia y no impedirá la realización de las obras.

Artículo 6.

1. Comunicada en el tiempo y forma señalados la oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil.

El procedimiento se sustanciará por los trámites del juicio verbal.

Acreditados los requisitos establecidos en la presente Ley, mediante las oportunas certificaciones, el juez dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras en beneficio de las personas discapacitados, pudiendo, no obstante, declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada.

2. las sentencias dictadas en estos juicios verbales serán recurridos conforme al régimen establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la única salvedad de que el recurso de apelación se interpondrá en un solo efecto.

Artículo 7.

Los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener, de conformidad con la legislación vigente.

Las obras de adecuación realizadas

quedarán a beneficio de la propiedad de la finca urbana.

No obstante, en el caso de reformas en el interior el propietario podrá exigir su reposición al estado anterior.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Las obras de adaptación en el interior de las viviendas que pretendan realizar los usufructuarios con minusvalía y las personas mayores de setenta años sean o no minusválidas, se someterán al régimen previsto en el artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8º de la Constitución y será de aplicación el defecto de las normas dictadas por las comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias en materia de Derechos Civil, foral o especial, de conformidad con lo establecido en los Estatutos de Autonomía.

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades que guarden y hagan guardar esta Ley.

Madrid, 30 de mayo de 1995.
JUAN CARLOS R.

El presidente el Gobierno.
FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

LEY 8/1999, de 6 de abril
JEFATURA DEL ESTADO

«Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal».

B.O.E. 8/4/99, núm. 84/1999 (pag. 13104)

EXPOSICION DE MOTIVOS

El largo período de vigencia de la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal, ha demostrado la gran utilidad de ésta en muy diversos ámbitos: en la regulación de las relaciones entre los copropietarios sometidos a su régimen, en el fomento de la construcción y en el urbanismo. Tanto la Ley 2/1988, de 23 de febrero, como la Ley 3/1990, de 21 de junio, significaron un gran avance en el acercamiento de aquélla a la realidad social. Sin embargo, transcurrido el tiempo, han surgido nuevas aspiraciones de la sociedad en materia de regulación de la propiedad horizontal.

Se considera así hoy en día que la regla de la unanimidad es en exceso rigurosa, en cuanto obstaculiza la realización de determinadas actuaciones que son convenientes para la comunidad de propietarios e incluso, por razones medioambientales o de otra índole, para el resto de la colectividad. Se ha considerado así conveniente flexibilizar el régimen de mayoría para el establecimiento de determinados servicios (porterías, ascensores, supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalías, servicios de telecomunicación, aprovechamiento de la energía solar, etc.).

Otra de las grandes demandas de la sociedad es lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas. Lo que se viene denominando «lucha contra la morosidad» se pretende combatir con esta reforma a través de una pluralidad de medidas dirigidas a tal fin: creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los

propietarios, afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la Junta de propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad, etcétera.

La presente Ley lleva a cabo también una regulación actualizada de la formación de las actas de las Juntas, funciones de los órganos de la comunidad, en particular del administrador, que podrá ser cualquier copropietario o persona física con cualificación profesional suficiente, régimen de convocatorias, ejercicio del derecho de voto, renuncia al cargo del presidente y otras numerosas materias que la realidad diaria de la vida en comunidad había puesto de relieve que estaban insuficientemente reguladas.

Con ello la Ley de Propiedad Horizontal gana en flexibilidad y dinamismo, pero también en eficacia, y se acomoda a los nuevos requerimientos sociales, en el convencimiento de que seguirá siendo durante las décadas venideras una de las normas jurídicas de mayor trascendencia para nuestro país.

Artículo 1. El artículo 1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales

aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública».

Artículo 2. El artículo 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«Esta Ley será de aplicación:

a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley».

Artículo 3. La rúbrica del Capítulo II de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactada así:

«Del régimen de la propiedad por pisos o locales».

Artículo 4. El artículo 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en

los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiera en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará por las normas que regulan el juicio de cognición.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento».

Artículo 5. El artículo 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vendida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido

de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmite, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y

responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2. Para la aplicación de las reglas

del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley».

Artículo 6. El artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«**1.** Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanquidad, habitabilidad y seguridad.

2. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

3. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.

4. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales».

Artículo 7. El artículo 11 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«**1.** Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, según su naturaleza y características.

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obliga-

do, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarsele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados aplicando el correspondiente interés legal.

3. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

4. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras».

Artículo 8. El artículo 12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos».

Artículo 9. El artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«**1.** Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado,

entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3º resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras

personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos».

Artículo 10. El artículo 14 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«Corresponde a la Junta de propietarios:

a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 c).

d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior .

e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común».

Artículo 11. El artículo 15 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria,

bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Si algún piso o local perteneciese “pro indiviso” a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto.

El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley».

Artículo 12. El artículo 16 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comuni-

dad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si a la reunión de la Junta no concurren, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan».

Artículo 13. El artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1ª La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

2ª La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la

instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárselas siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

3ª Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo

pronunciamiento sobre el pago de costas».

Artículo 14. El artículo 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios».

Artículo 15. El artículo 19 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

a) La fecha y el lugar de celebración.

b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.

c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.

e) El orden del día de la reunión.

f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secreta-

rio. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones».

Artículo 16. El artículo 20 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«Corresponde al administrador:

a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta».

Artículo 17. El artículo 21 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la Junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del procedimiento establecido en este artículo.

2. La utilización de este procedimiento requeriría la previa certifica-

ción del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya si notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.

3. La competencia territorial responderá exclusivamente al juez del lugar donde se halle la finca, no siendo obligatoria la postulación mediante abogado ni procurador, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 10 de este artículo.

4. El proceso principiará por demanda sucinta, a la que se acompañará la certificación a que se refiere el número 2 de este artículo. En el caso de que el titular anterior deba responder solidariamente del pago de la deuda, y sin perjuicio de su derecho a repetir contra el propietario actual, deberá ser demandado conjuntamente con éste. En cualquier caso deberá ser demandado el titular registral.

5. Presentada la demanda y admitida a trámite, el juez requerirá al demandado para que, en el plazo de veinte días, pague al demandante, acreditándolo ante el tribunal, o comparezca ante éste y alegue, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada. El requerimiento deberá efectuarse en el domicilio en España previamente designado por el deudor o, en su defecto, en el propio piso o local, con el apercibimiento de que, de no pagar ni comparecer alegando las razones de la negativa al pago, se despachará contra él ejecución según lo previsto en el número siguiente.

6. Si el demandado no compareciera ante el tribunal o no se opusiere a la demanda, el juez dictará auto en el que despachará ejecución, que proseguirá conforme a lo dispuesto para la de sentencias judiciales, por la cantidad adeudada más los intereses y costas previstos y por los gastos previos extrajudiciales de las notificaciones de la liquidación de la deuda, cuando se haya utilizado la vía notarial.

El solicitante de este proceso y el deudor ejecutado no podrán pretender ulteriormente en proceso ordinario la cantidad reclamada en aquél o la devolución de la que con la ejecución se obtuviere.

Desde que se dicte auto despachando ejecución, la deuda devengará el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

7. Si el deudor atendiera al requerimiento de pago, tan pronto como lo acredite se le hará entrega del documento en que conste la deuda y se archivarán las actuaciones.

No obstante, serán de su cuenta las costas que se indican en el número 10 de este artículo y los gastos a que se refiere el número anterior.

8. Si el deudor se opusiere alegando razones para negarse al pago, en todo o en parte, el juez, previo traslado al demandante del escrito de oposición, seguirá la tramitación del juicio verbal a partir del momento de la citación para juicio oral. No obstante, formulada oposición, el actor podrá pedir el embargo preventivo de bienes del deudor suficientes para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El juez acordará en todo caso el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste fianza. El deudor podrá librarse del embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que se decreta el embargo preventivo.

9. Si el deudor comparece dentro de plazo y se opone parcialmente al pago, alegando pluspetición, sólo se admitirá la oposición si acredita haber pagado o puesto a disposición del demandante, antes de la interposición de la demanda, la suma que reconoce como debida. Si la oposición se funda en pluspetición, sólo podrá pedirse el embargo preventivo por la suma a que ascienda la cantidad no satisfecha por el deudor.

10. La sentencia que recaiga tendrá fuerza de cosa juzgada.

Se impondrán las costas al litigante que hubiera visto totalmente desestimadas sus pretensiones. De estimarse parcialmente la demanda, cada parte soportará las costas causadas a su instancia y las comunes por la

mitad. La condena en costas incluirá los honorarios del abogado y del procurador de la parte vencedora, si hubiere utilizado los servicios profesionales de los mismos en la demanda o la contestación.

11. Podrán acumularse durante el curso del proceso, sin necesidad de retrotraer el procedimiento, las cuotas vencidas con posterioridad a la presentación de la demanda, considerándose comunes a la ampliación los trámites que le hayan precedido. Esta facultad se extenderá a la fase de ejecución de la sentencia.

La acumulación durante el proceso de la deuda vencida con la comunidad con posterioridad a la presentación de la demanda requerirá su previa acreditación mediante una nueva certificación del acuerdo aprobatorio de la liquidación, expedida con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2.

12. El recurso contra la sentencia no será admitido a trámite si el demandado no acreditase al interponerlo tener satisfecha o consignada la cantidad líquida a que se contrae la sentencia condenatoria.

Si la sentencia condenase al pago de cantidades líquidas por incumplimiento de plazos o cuotas vencidas, se tendrá por desierto el recurso si durante su tramitación dejase el recurrente de abonar o consignar a su tiempo las que de su misma índole vayan venciendo».

Artículo 18. Se añade un artículo 22 a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que tendrá la siguiente redacción:

«**1.** La comunidad de propietarios responderá, de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el

momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda».

Artículo 19. El artículo 21 de la vigente Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, pasa a ser el artículo 23 de esta misma Ley, sin experimentar variación alguna en su redacción.

Artículo 20. Se añade un Capítulo III en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, rubricado «Del régimen de los complejos inmobiliarios privados». Dicho capítulo estará integrado por el artículo 24 de la Ley, que tendrá la siguiente redacción:

«1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente

te autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos

que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior».

Artículo 21. Se añade una disposición adicional a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, con la siguiente redacción:

«1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1 f) se ajustará a las siguientes reglas:

a) El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición.

Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.

b) En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

c) Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.

2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de conservación y reparación de la finca permitidos por la presente Ley se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de

reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior».

DISPOSICION ADICIONAL

Unica. 1. El artículo 396 del Código Civil quedará redactado en los siguientes términos:

«Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los as-

censores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados».

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en

el apartado anterior, las modificaciones introducidas en el Código Civil y en la Ley Hipotecaria por los artículos 1 y 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, permanecen en vigor con su redacción actual.

DISPOSICION TRANSITORIA

Unica. Las normas contenidas en el artículo 21 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, conforme a la nueva redacción dada a dicho precepto por la presente Ley, no serán aplicables a los procesos judiciales ya iniciados de acuerdo con la legislación anteriormente vigente, los cuales continuarán tramitándose con arreglo a ésta hasta su conclusión.

DISPOSICION FINAL

Unica. 1. Quedan derogadas cuantas disposiciones generales se opongan a lo establecido en la presente Ley. Asimismo quedan sin efecto las cláusulas contenidas en los estatutos de las comunidades de propietarios que resulten contrarias o incompatibles con esta Ley.

2. Los estatutos de las comunidades de propietarios se adaptarán, en el plazo de un año, a lo dispuesto en la presente Ley.

LEY 38/1999, de 5 de noviembre de 1999
«Ordenación de la edificación».
B.O.E. 6/11/99

CAPITULO II
Exigencias técnicas y administrativas de la edificación

Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar

de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Utilización, de tal forma que

la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

L A M I N A S

Simbología y parámetros generales

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN DE LÁMINAS

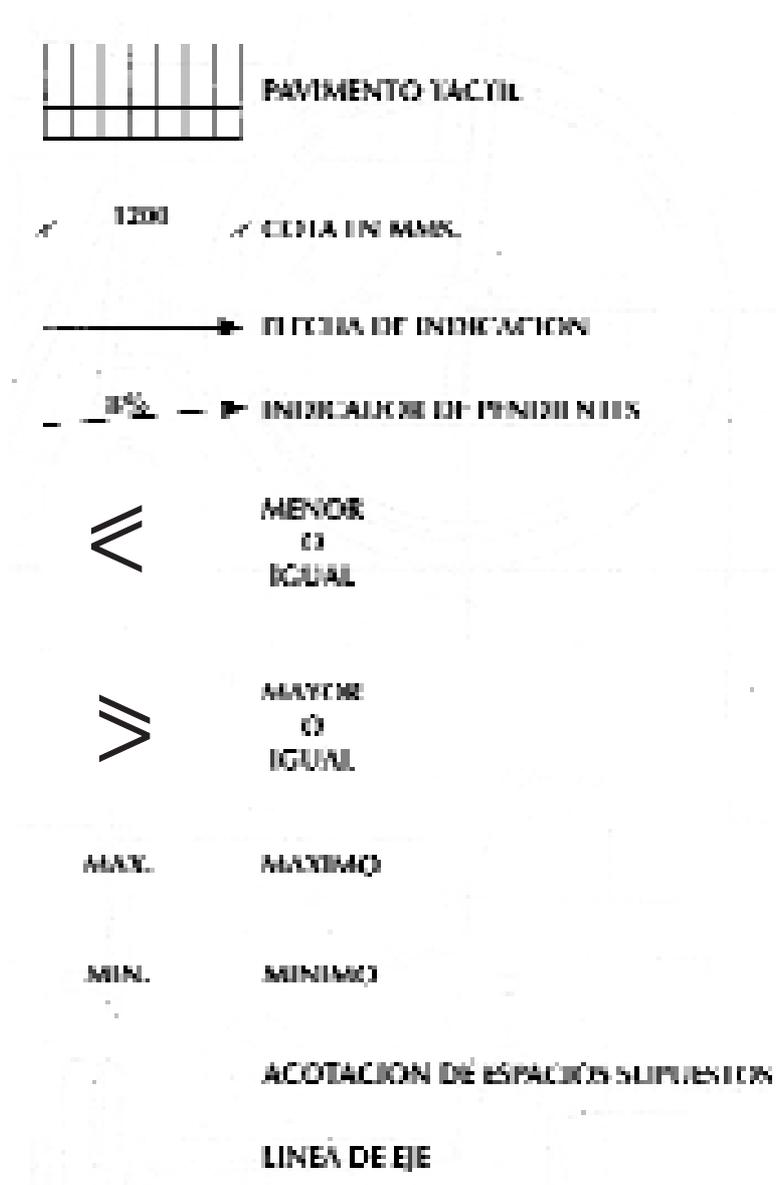
- Por clase de barreras:

- U** URBANISTICAS (Barreras en exteriores)
- A** ARQUITECTONICAS (Accesos y edificación)
- V** VIVIENDAS (Adaptadas para usuarios en sillas de ruedas)

- Por autores:

- F** 1ª Edición Guía FAMDIF
(Todas las cotas en mm.)
- C** Manual de Guillermo Cabezas
- Y** Manual de Accesibilidad del CEAPAT
(Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, IMSERSO)
- E** Manual Europeo

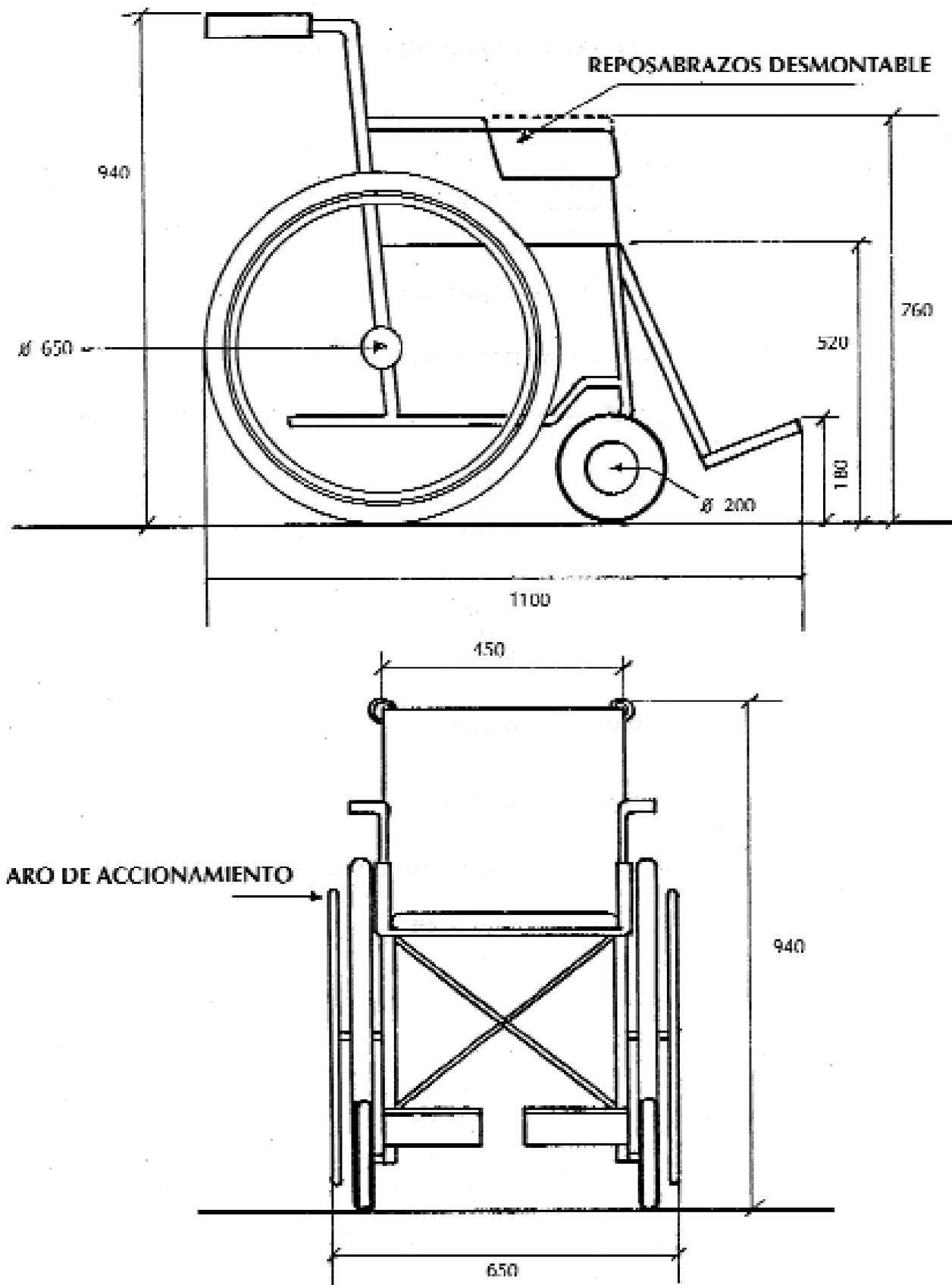
Grafismos convencionales



Símbolo internacional de accesibilidad



La silla de ruedas (dimensiones)



Antropometría en silla de ruedas

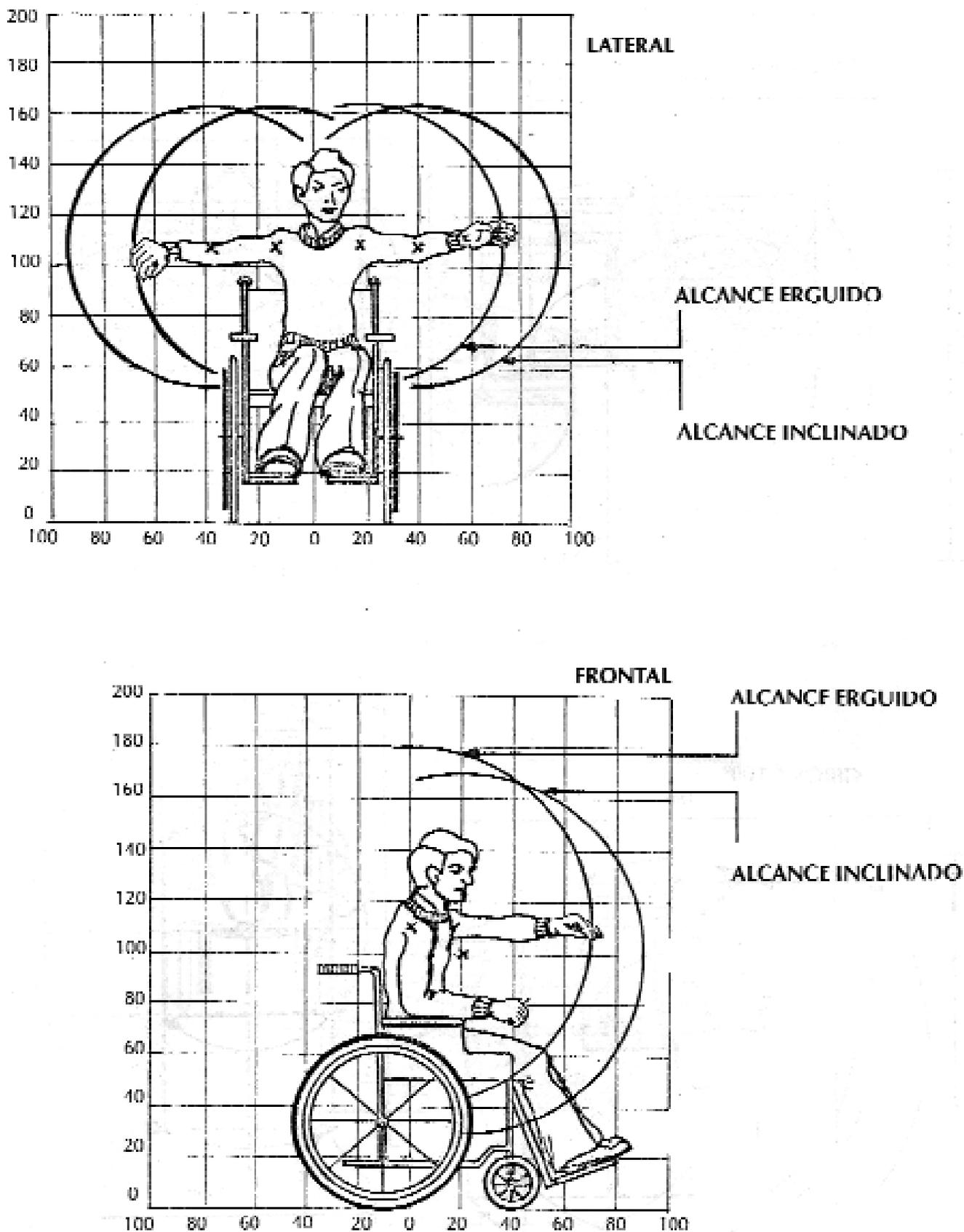
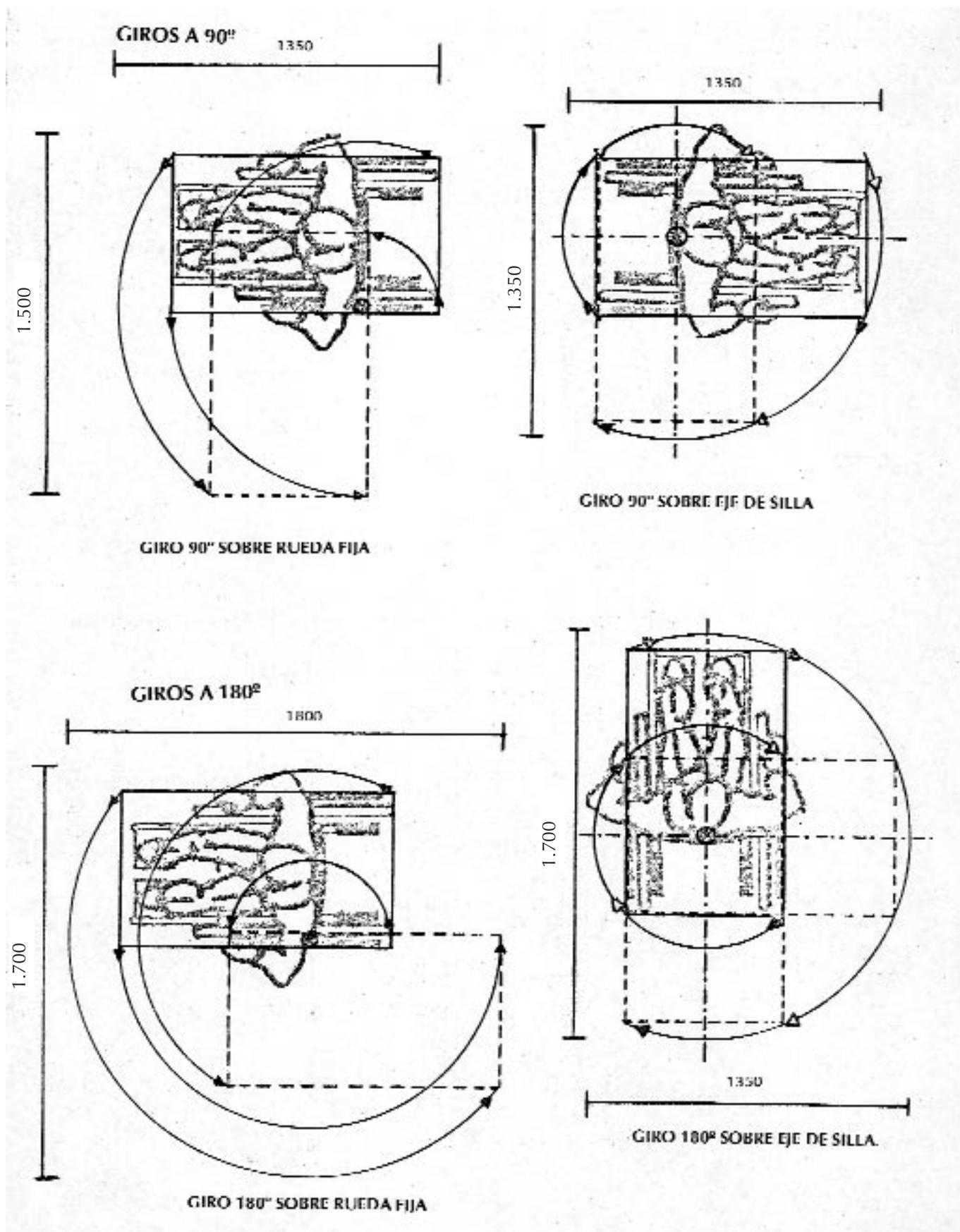


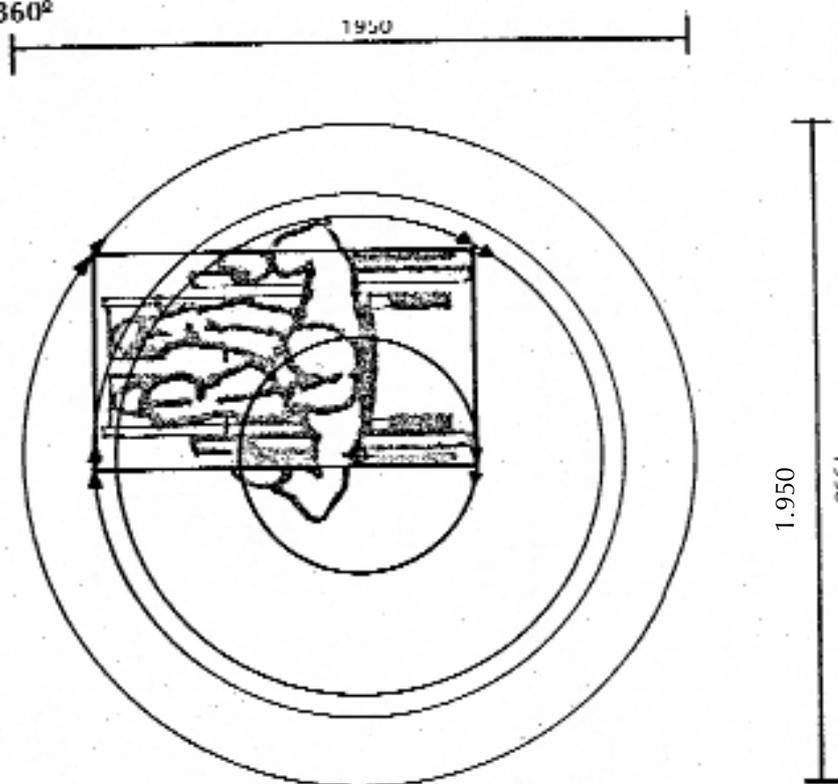
FIG. 10. VALORES EN CM.

Giros con silla de ruedas

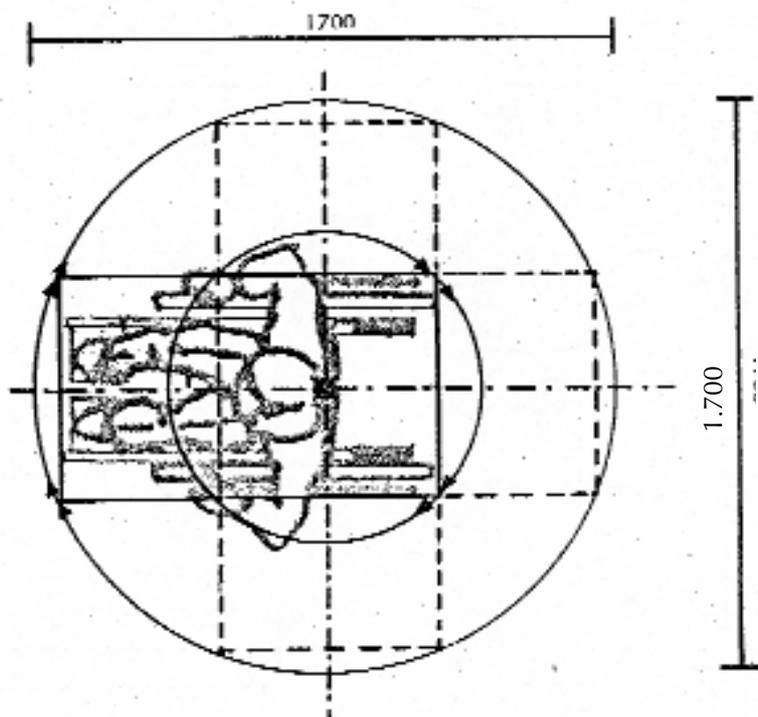


Giros con silla de ruedas

GIROS A 360°



GIRO 360° SOBRE RUEDA FIJA



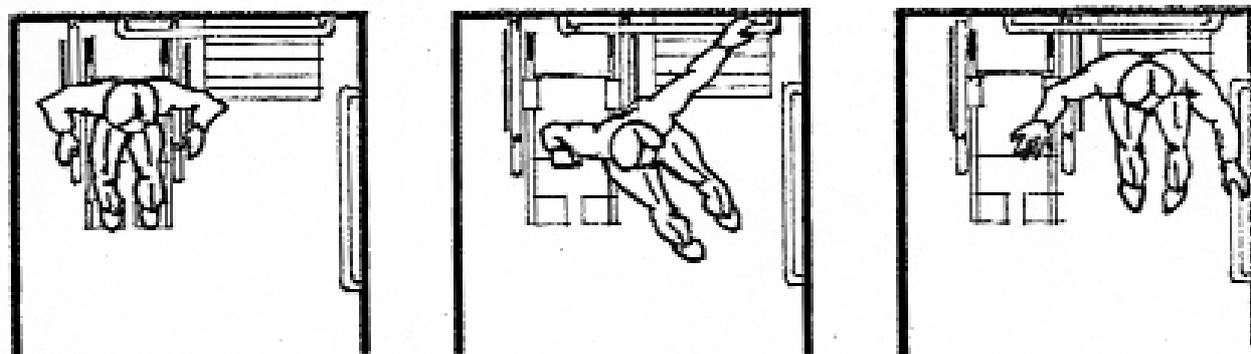
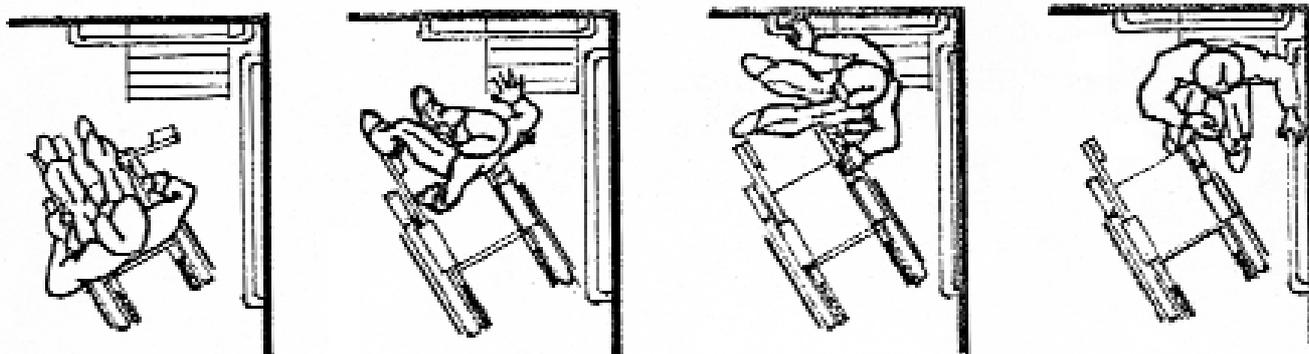
GIRO 360° SOBRE EJE DE SILLA

Dificultad de maniobra (medidas aconsejables fuera de normativa)

<p>A</p> <p>EN LINEA RECTA</p>		<p>OBSTACULO AISLADO A.1</p>	<p>CIRCULACION A.2</p>	<p>DOBLE CIRCULACION A.3</p>
<p>B</p> <p>ROTACION</p>		<p>90° B.1</p>	<p>100° B.2</p>	<p>360° B.3</p>
<p>C</p> <p>GIRO</p>		<p>TERMIN ABERTO C.1</p>	<p>PASELO ANCHO CONSTANTE C.2</p>	<p>PASELO ANCHO VARIABLE C.3</p>
<p>D</p> <p>PASAR PUERTA</p>		<p>APROXIMACION FRONTAL D.1</p>	<p>APROXIMACION LATERAL D.2</p>	
<p>F</p> <p>TRANSFERENCIA</p>		<p>1ª CONDICION Darré de Acceso E.1</p>	<p>2ª CONDICION Nivel solitario E.2</p>	<p>3ª CONDICION Espacio de aproximación E.3</p>

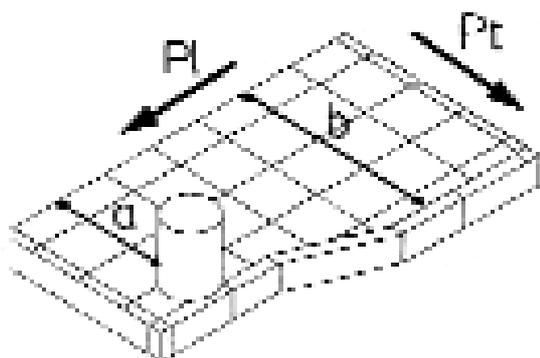
Transferencias

APROXIMACION DIAGONAL



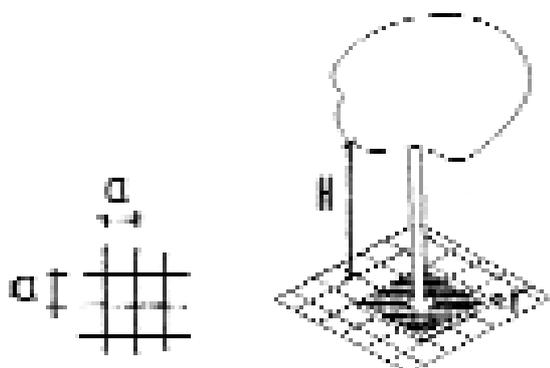
APROXIMACION PARALELA

Barreras Urbanísticas (espacios exteriores)



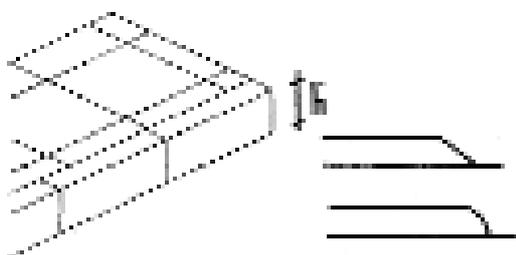
ACERAS

$a \geq 0,90$ m.
 $b \geq 1,50$ m.



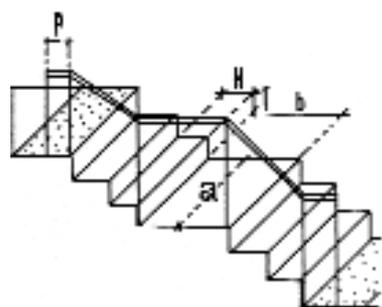
ÁRBOLES

$r = 0$
 $a \leq 1,5 \times 1,5$ cm.
 $H \geq 2,20$ m



BORDILLOS

$h \leq 8$ cm.

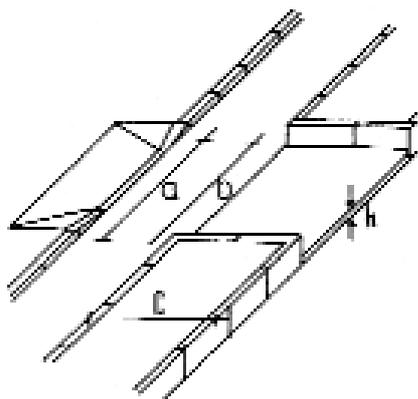


ESCALERAS

$2T + 1H = 64 - 1$ cm
 $T \leq 16$ cm
 $a \geq 1,20$ m
 $h_1 = 0,50 - 0,60$ m
 $h_2 = 0,90 - 1,00$ m
 $p = 30$ cm



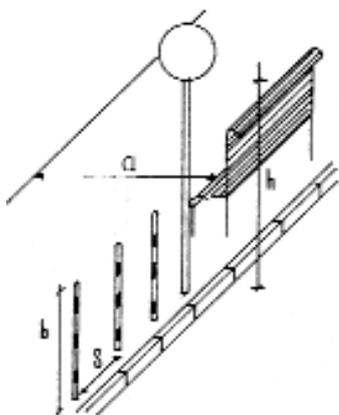
- Pavimento táctil en inicio y fin
- N° peldaños: 3-16
- \varnothing 3-5 cm



ISLETAS

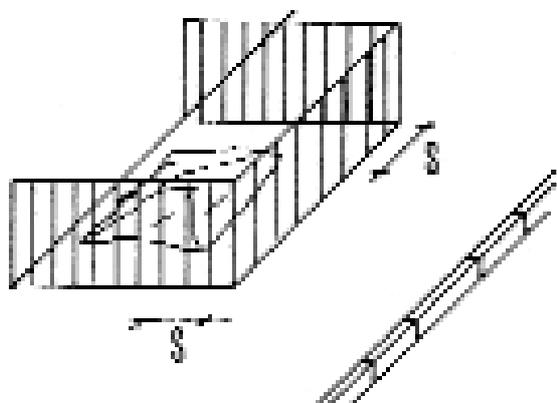
$a = b$
 $c \geq 1,20 \text{ m.}$
 $h = 0 \text{ cm.}$

- Pavimento táctil

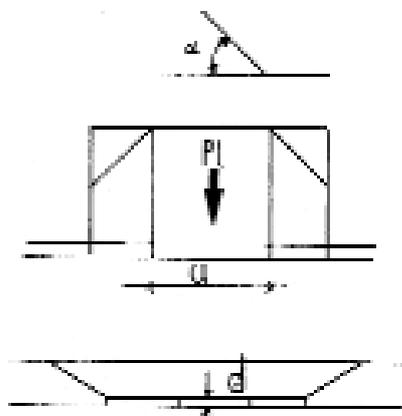


MOBILIARIO

$h \geq 2,20 \text{ m.}$
 $a \geq 1,20 \text{ m.}$
 $0,90 \text{ m.} \leq s \leq 1,20 \text{ m.}$
 $b \sim 1,00 \text{ m.}$



OBRAS

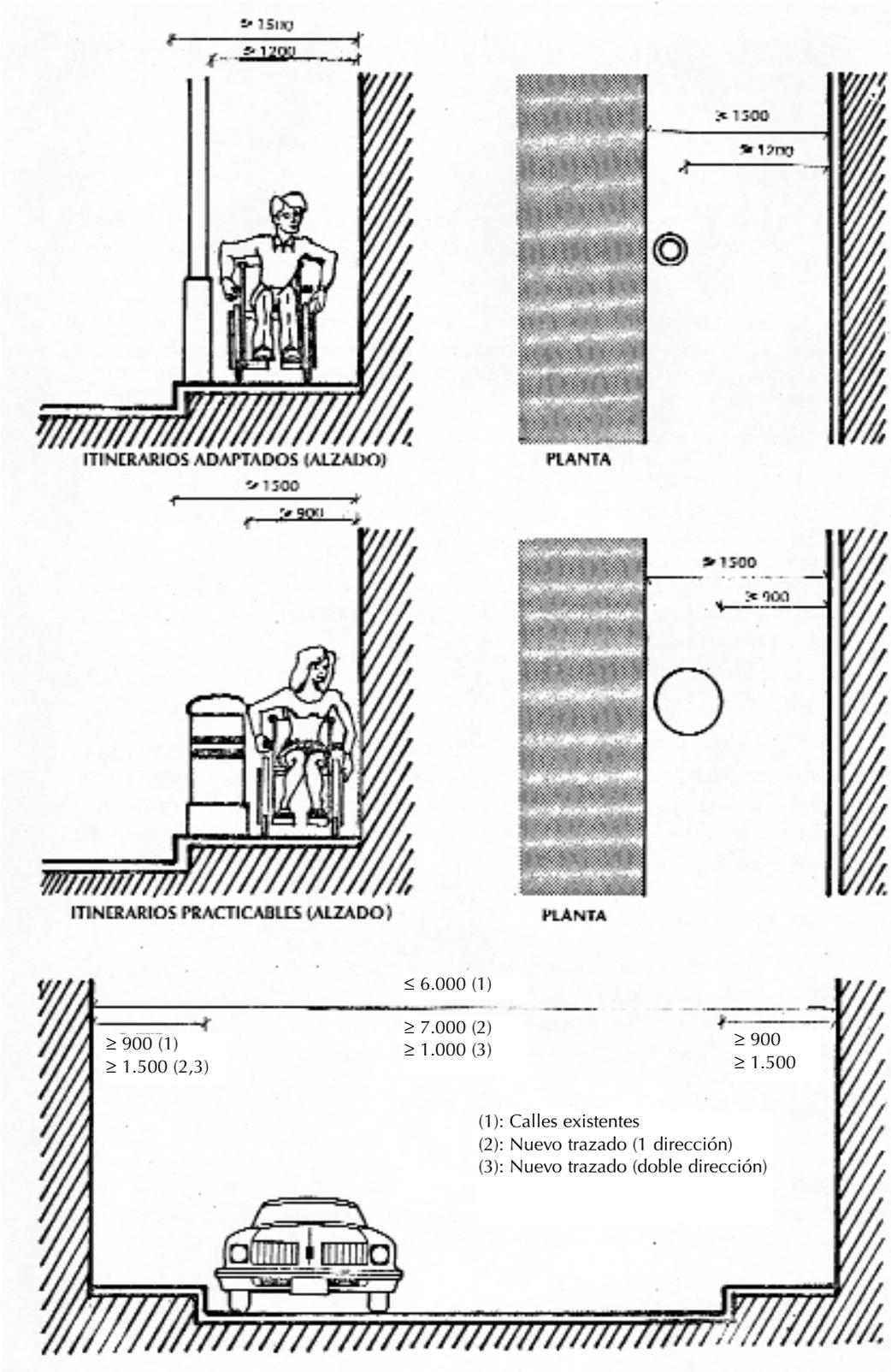


PASEO PEATONES

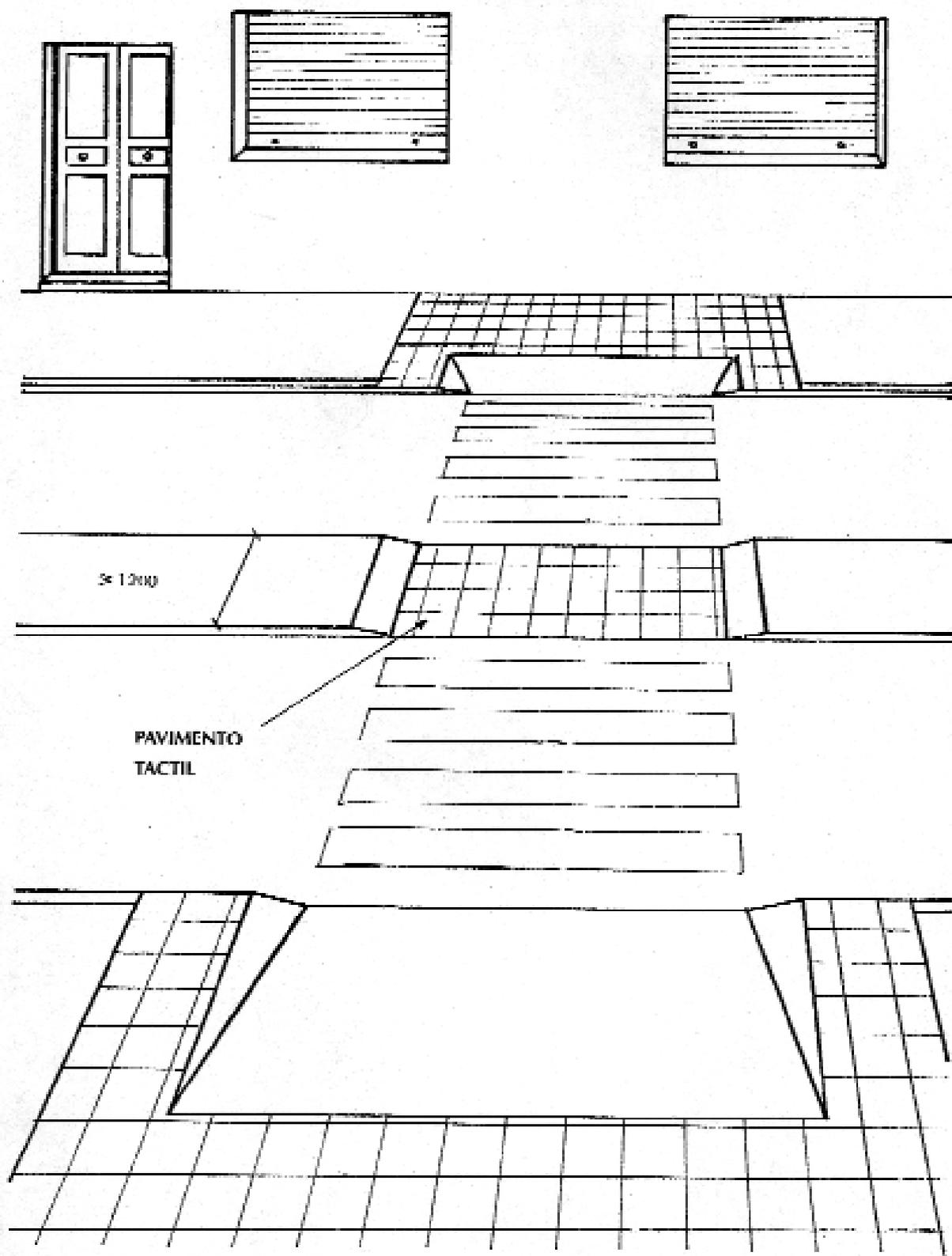
$d = 0 \text{ cm}$
 $a \geq 1,20 \text{ m}$
 $P_1 \leq 10\%$

- Franja táctil

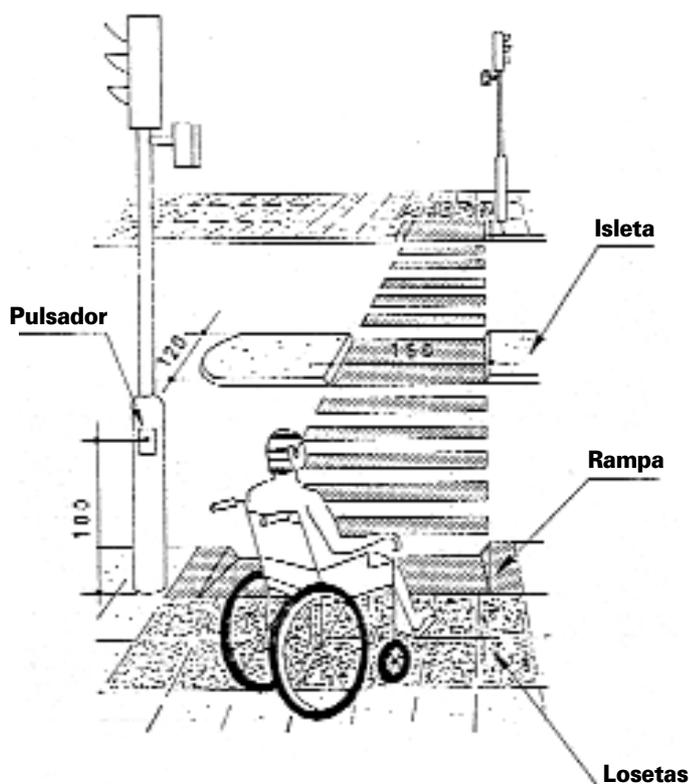
Itinerarios en vías públicas



Medianas



Cruces para peatones

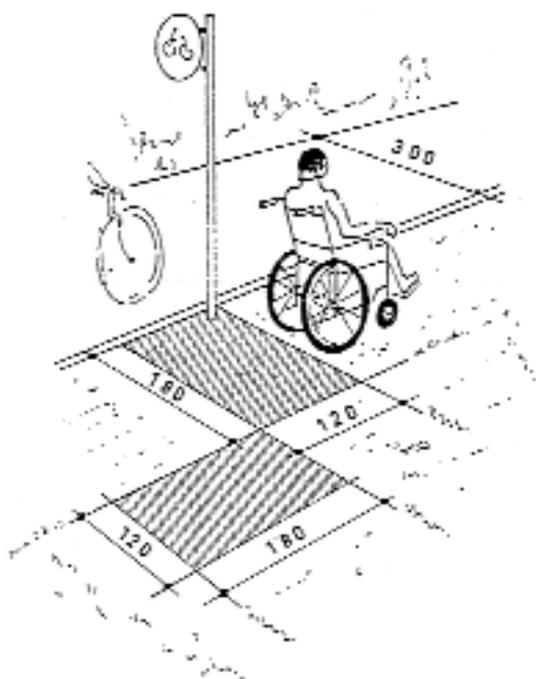


Los cambios de luz del semáforo, tendrán la duración necesaria para que puedan cruzarse con seguridad.
(velocidad: 1 m/seg.)

El paso a través de ella será de 1,50 m., por lo menos y a nivel de la calzada.

Anchura mínima: 0,90 m.

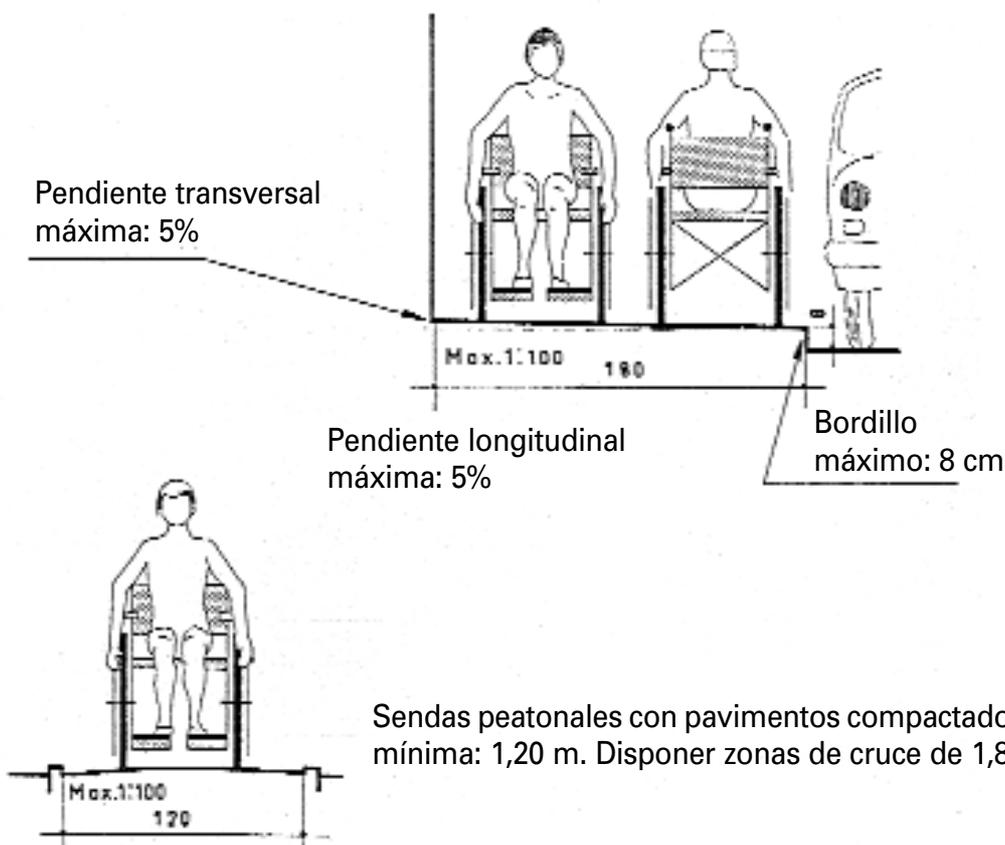
De distintas texturas para advertir a los ciegos la existencia de un paseo cebra.



Sendas en parques

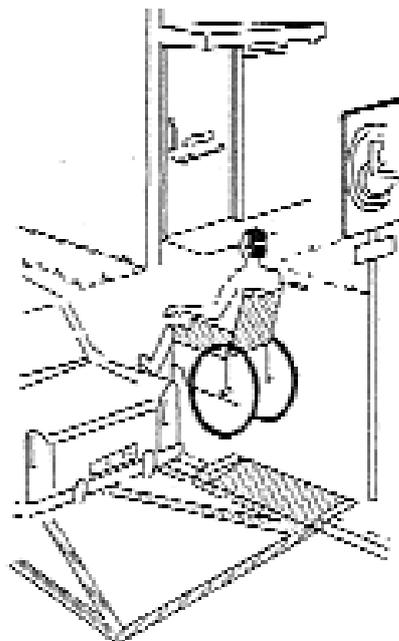
En parques y jardines deben disponerse sendas o caminos con poca pendiente y de tierra compactada, teniendo la precaución de crear "plataformas" o "rellanos" de cemento o asfalto en los que puedan girar las sillas.

Aceras y sendas peatonales

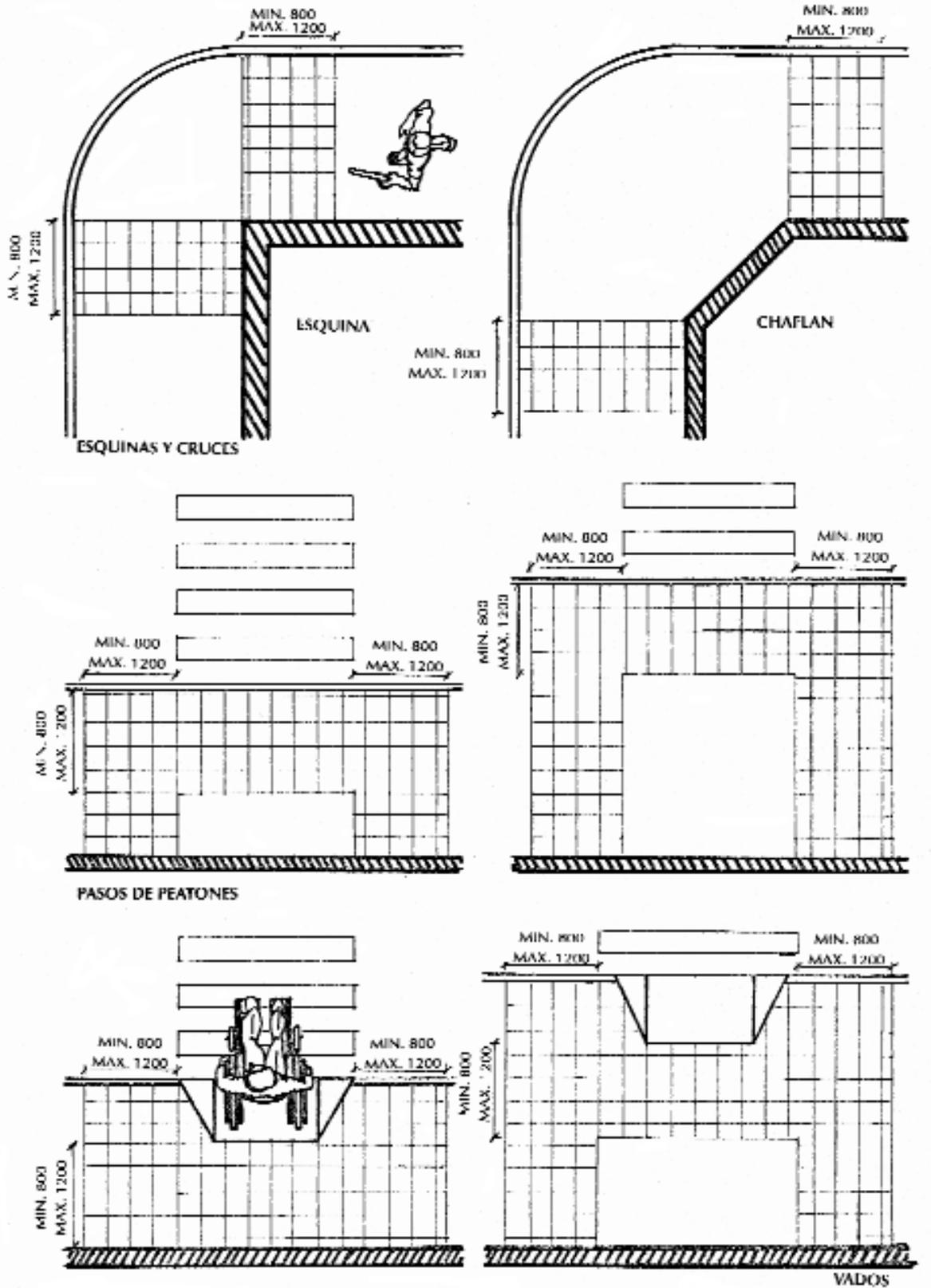


Sendas peatonales con pavimentos compactados. Anchura mínima: 1,20 m. Disponer zonas de cruce de 1,80 m.

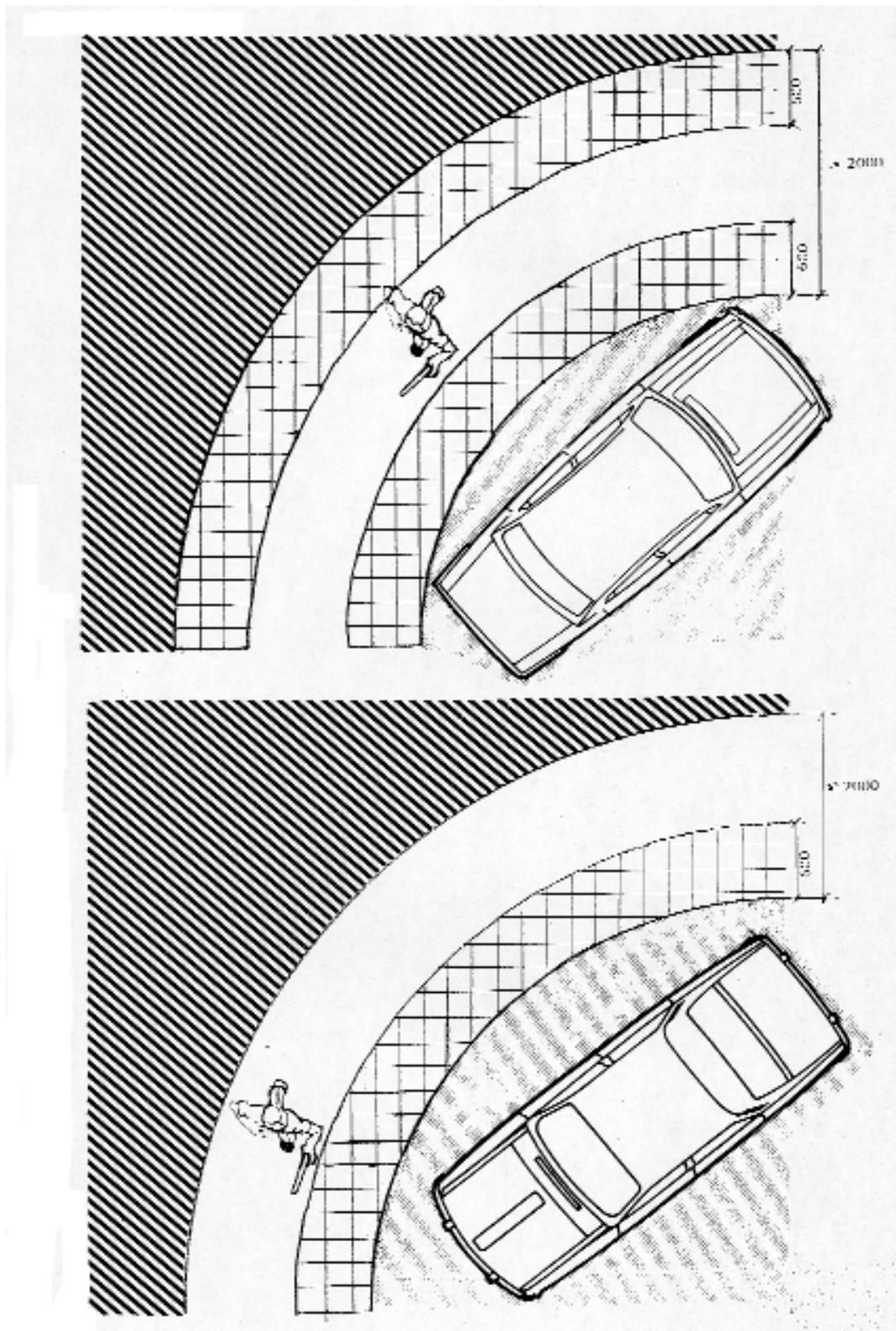
Rampas pequeñas o bordillos rebajados en los aparcamientos y en las proximidades de edificios públicos.



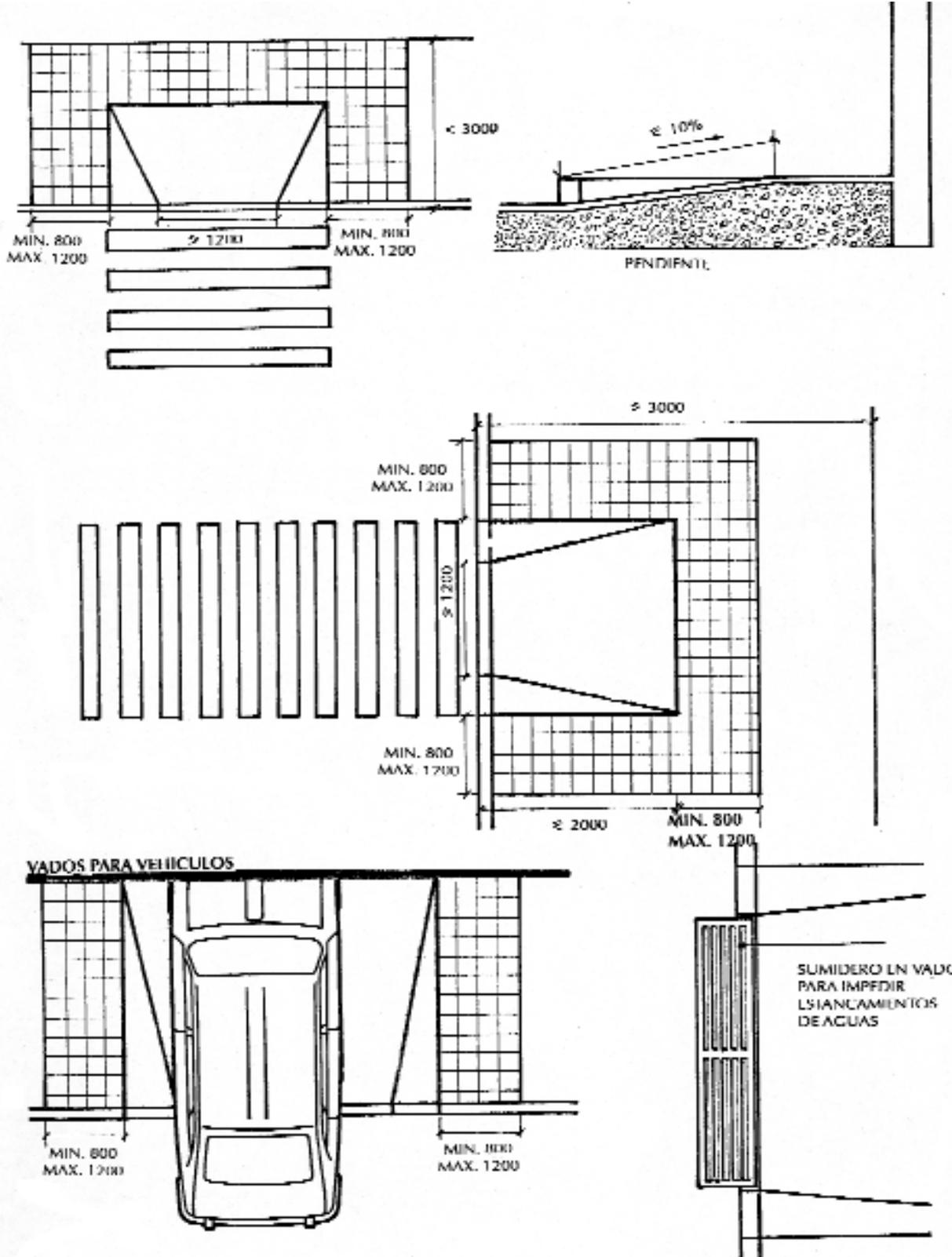
Pavimento táctil y franjas de advertencia



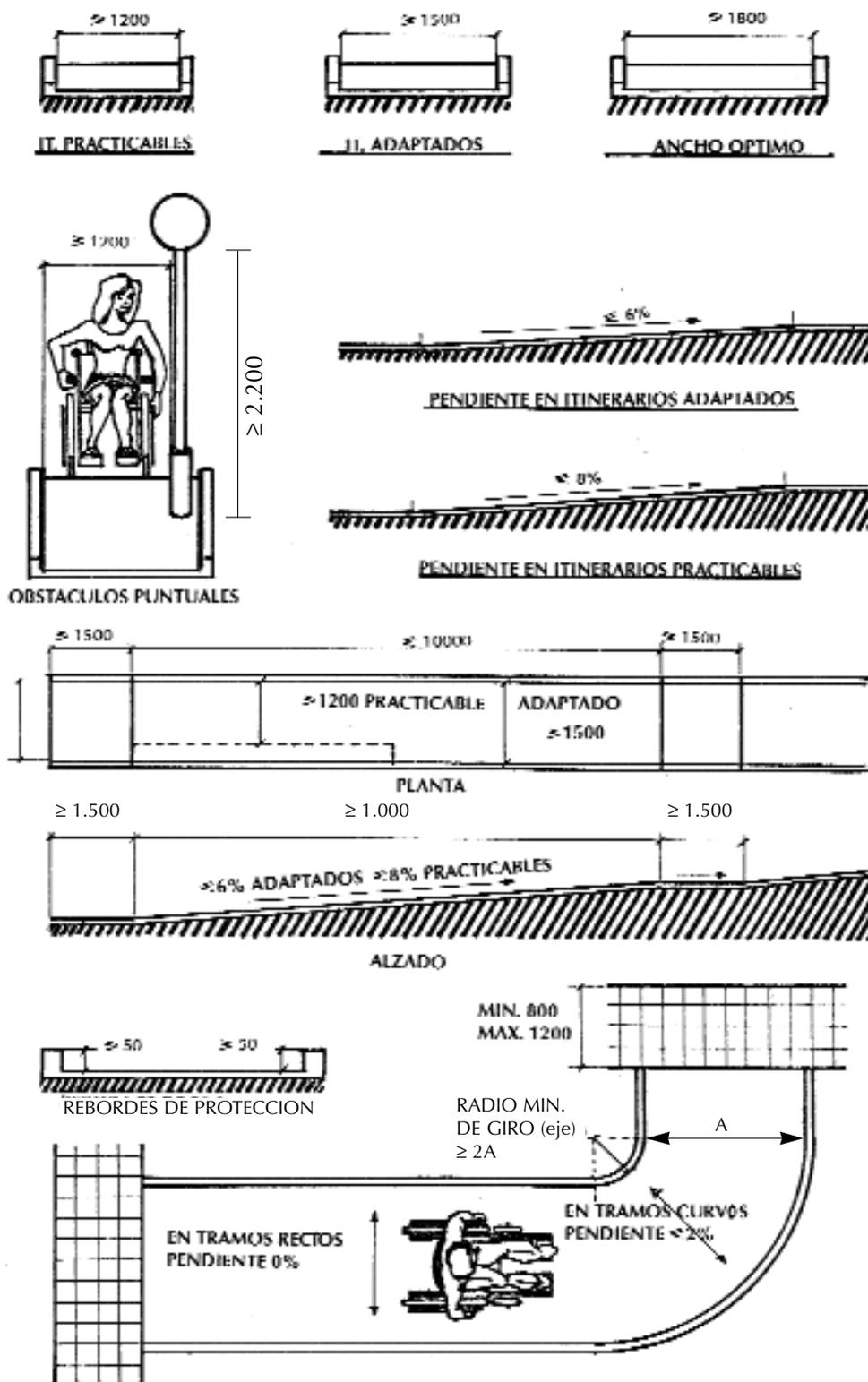
Curvas



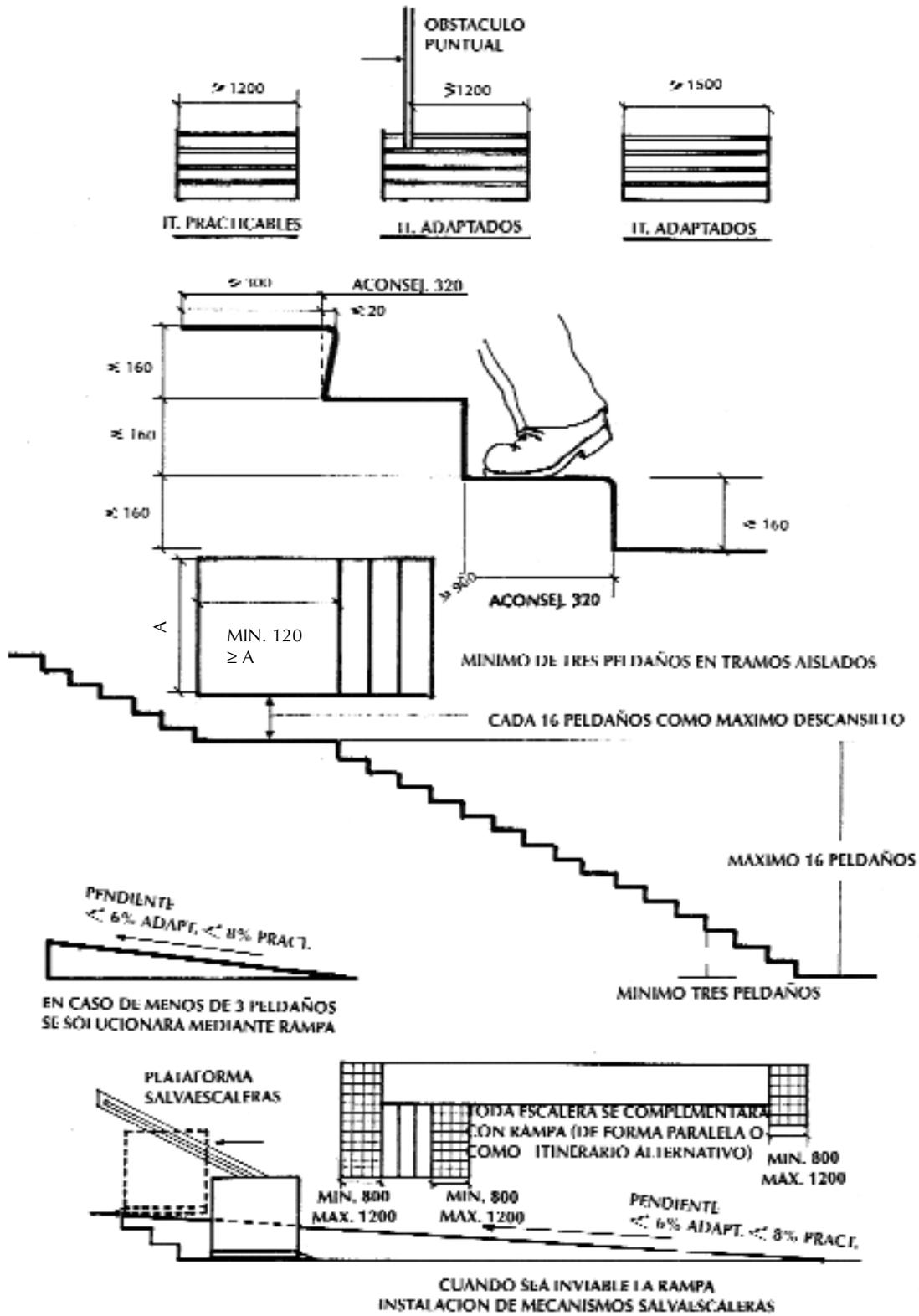
Vados peatonales



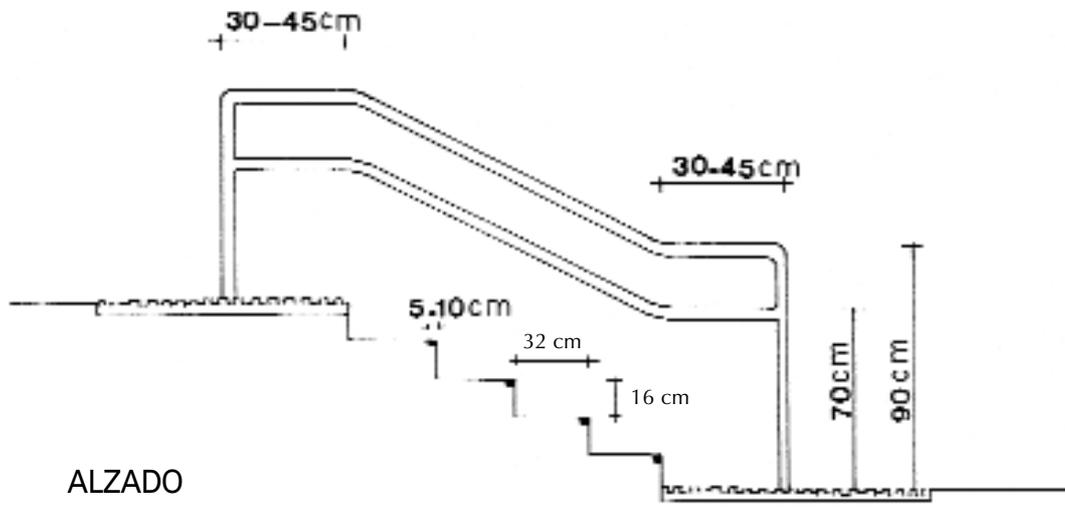
Rampas en exteriores



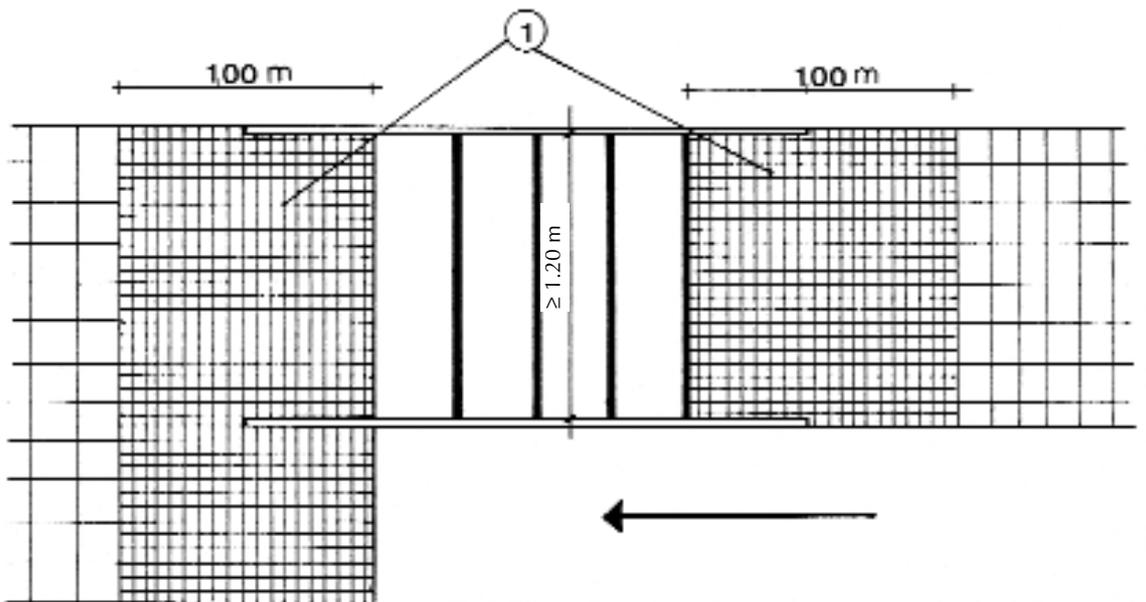
Escaleras en exteriores



Escaleras

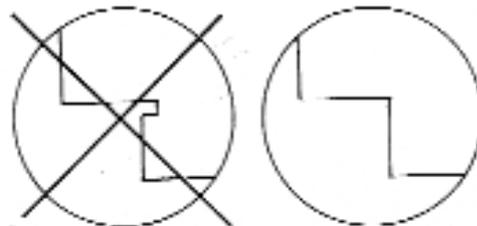


ALZADO



PLANTA

Escalera tipo. $2t + h = 64 - 1 \text{ cm}$

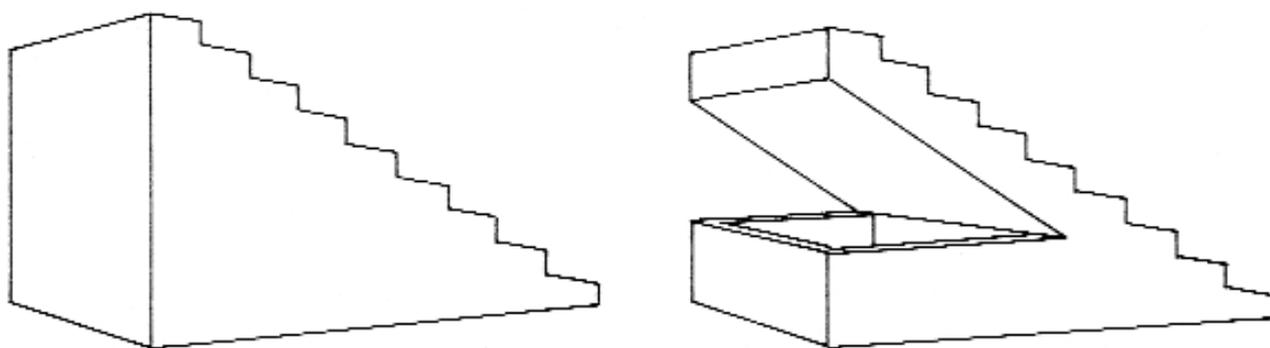


Escaleras exteriores

- Ancho de escalera $\geq 1,20$ m
- Tabica ≤ 16 cm. Relación 2 T + 1 H @ 64 – 1 cm.
- La huella no debe volar sobre la tabica.
- Máximo número de alturas sin descanso 16.
- Mínimo número de peldaños 3.
- Se colocará un pavimento antideslizante en seco y mojado.
- Se dispondrá el pasamanos continuo según lo especificado en la ficha “Barandillas”.
- Los rellanos serán $\geq 1,50$ m de fondo y no pueden partirse.

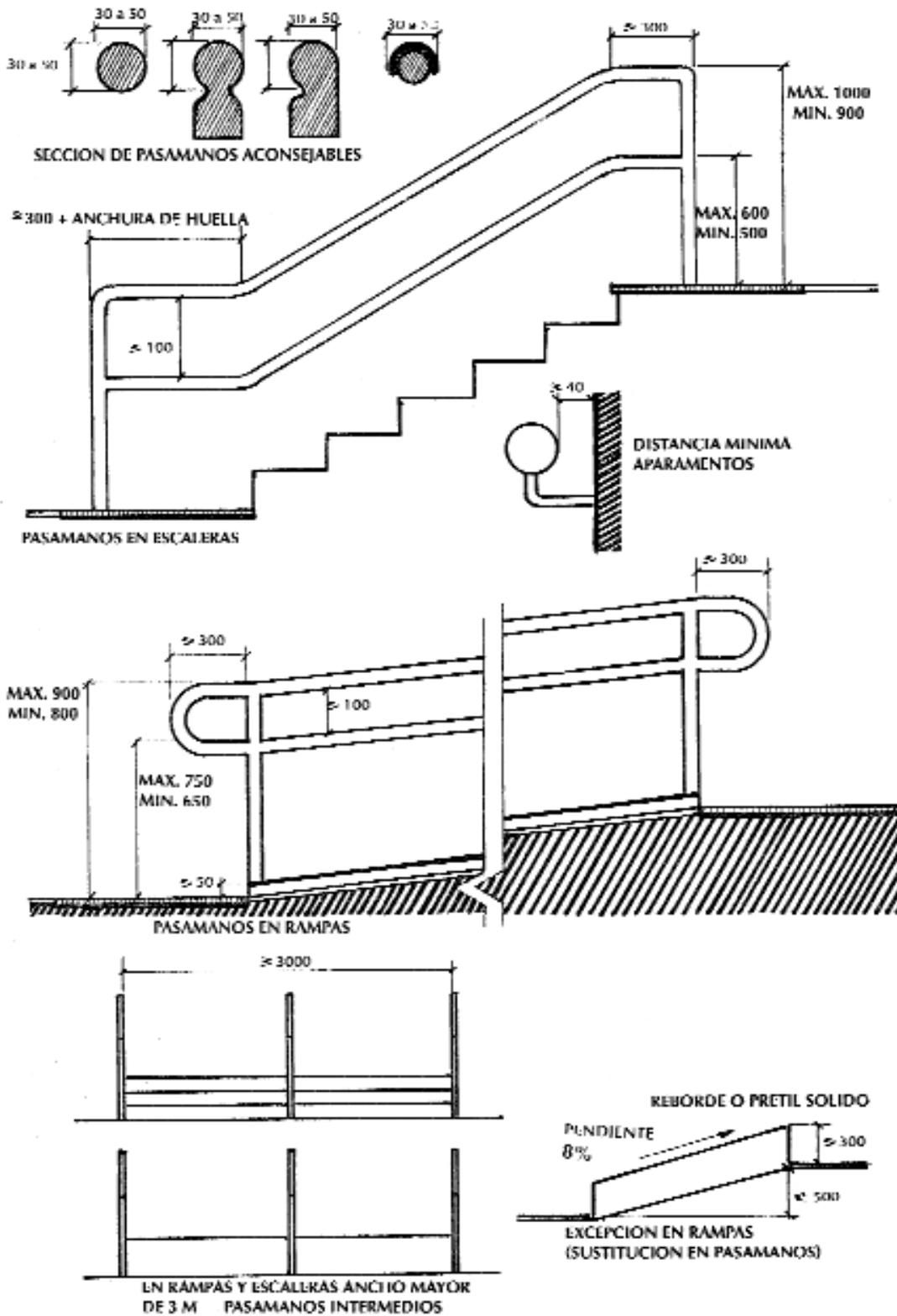
- Se solucionará el desnivel con rampas.
- En caso de ser un desnivel importante se recurrirá a equipos elevadores.

- Uso de pavimento táctil con el mismo todo el largo de la escalera y con un ancho 1,00 m.
- Se seguirá este mismo tratamiento en descansos.
- Se cerrará la escalera con tabiquería o algún elemento que reproduzca su forma.
- Buscaremos contrastes de color en pasamanos.
- Se colocará una franja de distinto color en el borde de la huella con un ancho = 5-10 cm.

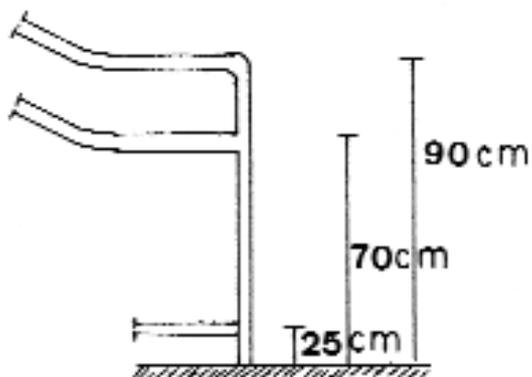


Reproducción adecuada de la forma de la escalera.

Pasamanos en rampas y escaleras

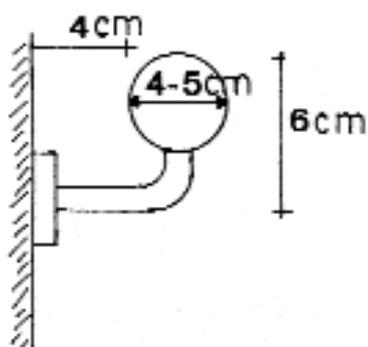


Barandillas

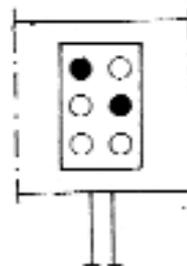


Características de barandilla tipo.

Diseño adecuado de pasamanos

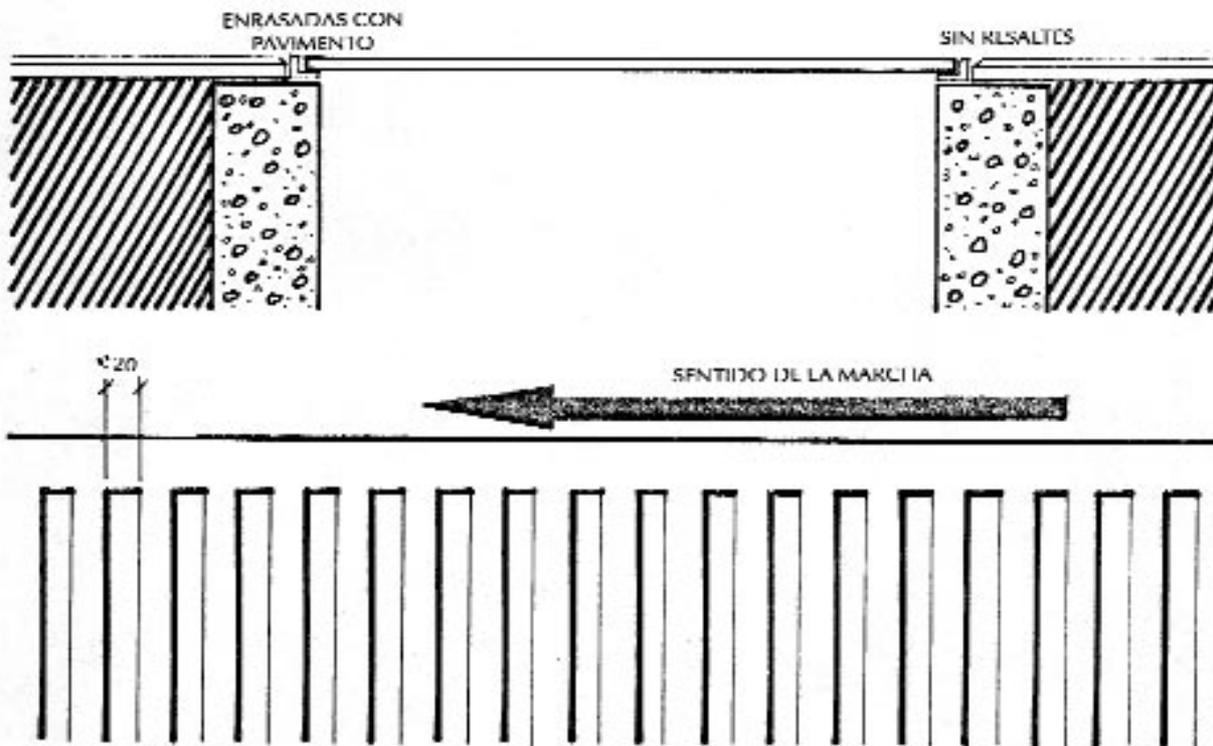
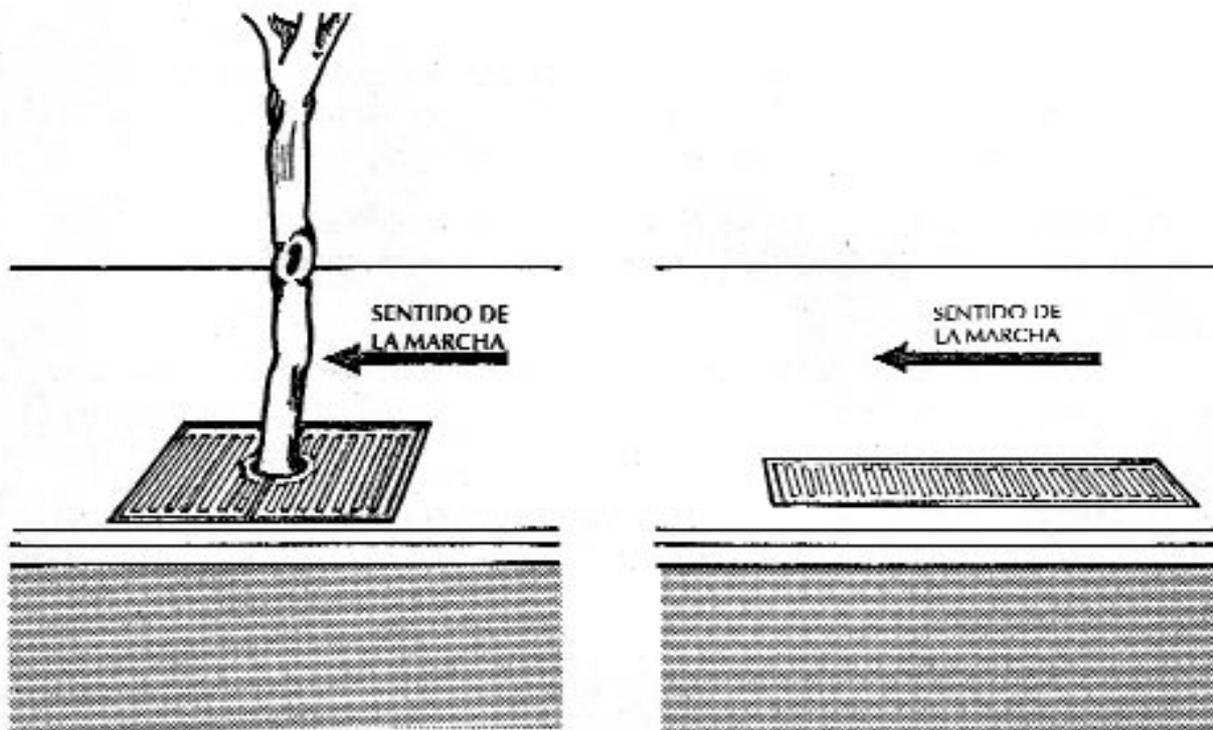


Inclusión de información en braille



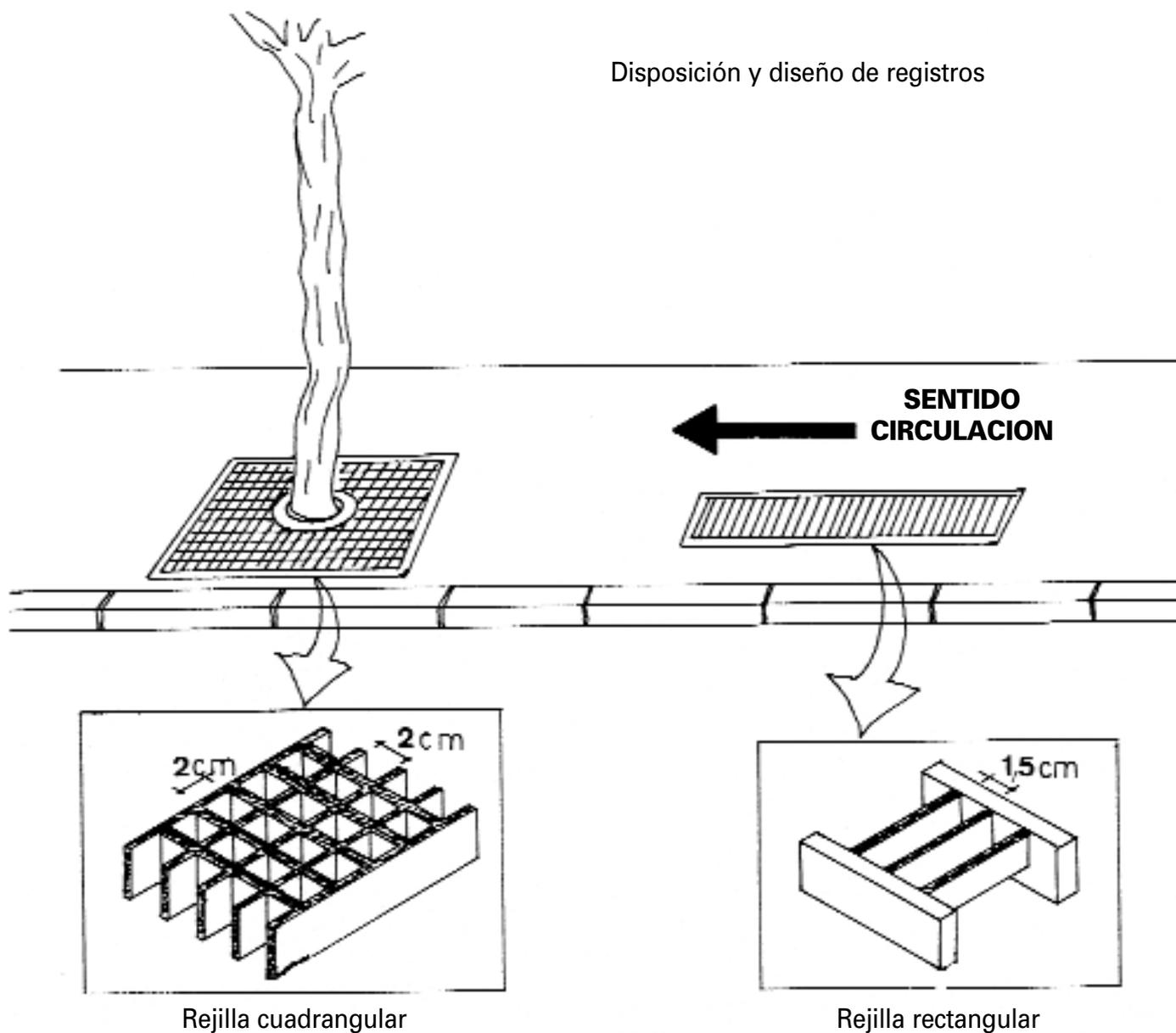
- Deberán colocarse donde exista un desnivel importante (escaleras, rampas, etc...).
- Se evitarán materiales fríos y deslizantes.
- Se asegurará una buena fijación al suelo o paramento según sea el caso.
- La separación entre barrotes verticales será $\leq 0,12$ m.
- El pasamanos tendrá un diámetro aproximado \varnothing 4-5 cm.
- Llevará doble pasamanos a 0,70 m y 0,90 m.
- Se colocará preferentemente una barandilla de color contrastado.
- Se debe considerar la posibilidad de incluir en él información en braille.
- Colocar una guía inferior a una altura $\leq 0,25$ m.

Rejillas



Registros

Disposición y diseño de registros

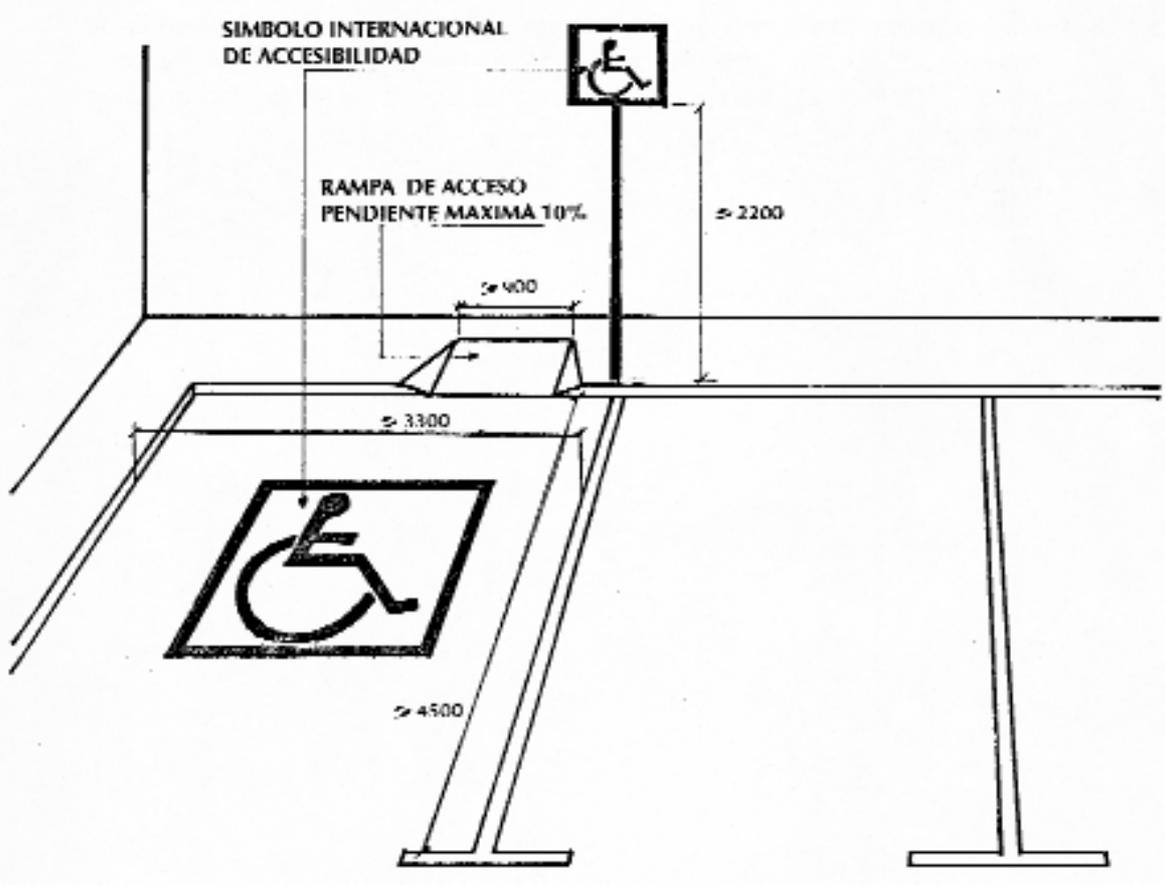
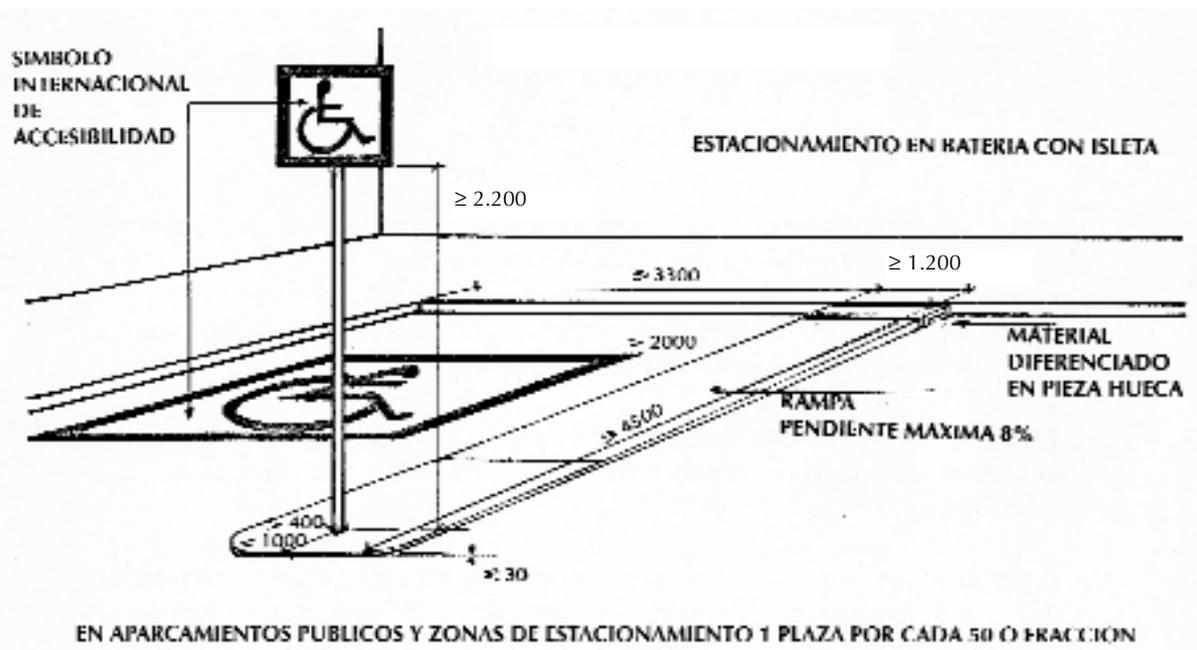


Rejilla cuadrangular

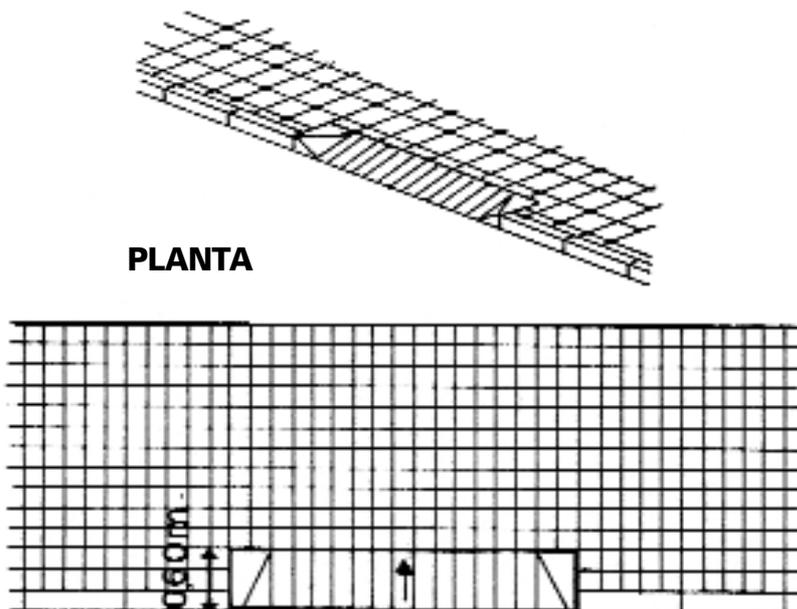
Rejilla rectangular

- Deben estar bien asentados, sin posibilidad de movimiento.
- No deben tener resaltes.
- Su acabado superficial no debe permitir el deslizamiento en seco y mojado.
- Si se trata de una rejilla cuadrangular el hueco será ≤ 20 mm., para que no se cuele el bastón.
- Si se trata de una rejilla rectangular una de sus dimensiones debe ser ≤ 15 mm para que no quede atrapada una rueda.

Aparcamientos



Vado de vehículos



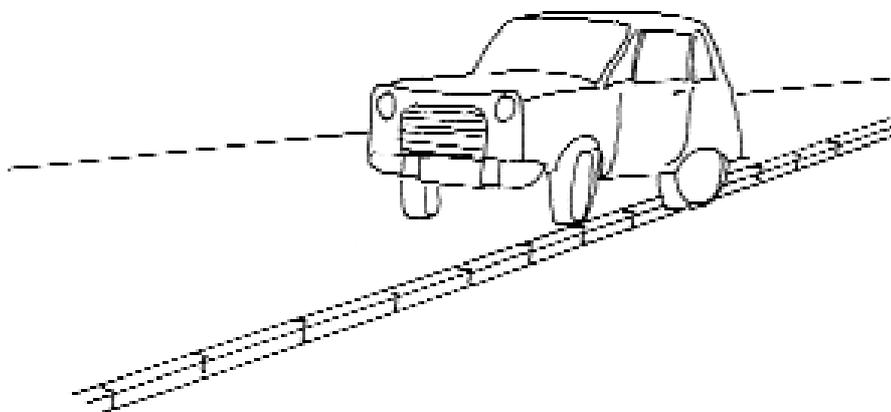
Resolución de vado de vehículos con piezas prefabricadas

- Se situarán de forma que nos quede un paso $\geq 0,90$ m.
- Deberá diferenciarse en color y textura de un vado para peatones.

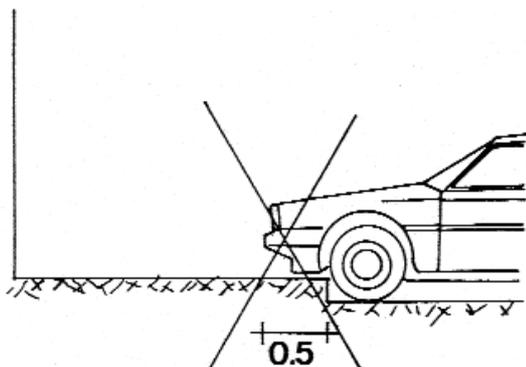
Vehículos

Riesgo de tropiezos por la invasión de la acera por parte de los vehículos

- Prohibir y evitar que los vehículos invadan la acera.
- Prohibir y evitar el aparcamiento de vehículos en los pasos de peatones.
- Prohibir y evitar el aparcamiento de vehículos en las esquinas.



Aparcamiento



No permitir la invasión de la acera por parte de los vehículos

DISEÑO

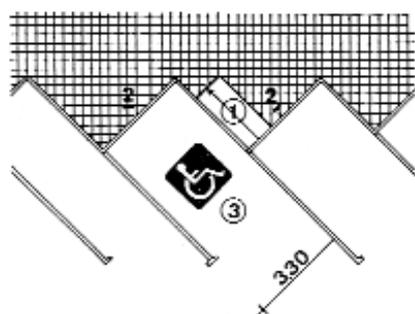
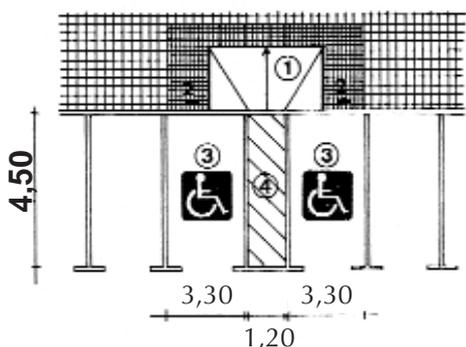
- Deben reservarse plazas adaptadas junto a edificios públicos para minusválidos.
- Se reservarán al menos 1 plaza por cada 50 o fracción.
- Se señalarán estas plazas mediante señalización vertical y pintadas en el suelo (símbolo internacional de accesibilidad para minusválidos).
- Tener en cuenta que el aparcamiento en batería invade la acera @ 0,50 m.

APARCAMIENTO EN BATERIA

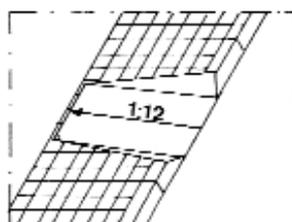
- Se dejará un ancho de plaza de 3,30 m, dejando una banda interior de 1,20 m.

APARCAMIENTO EN LINEA

- Se rebajará la acera a nivel de la calzada.
- Disponer rampas laterales de acceso para el paso de la calzada a la acera.

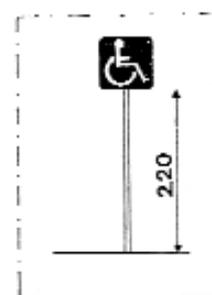
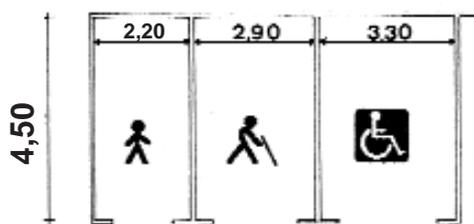


Diseño y dimensiones de aparcamientos adaptados



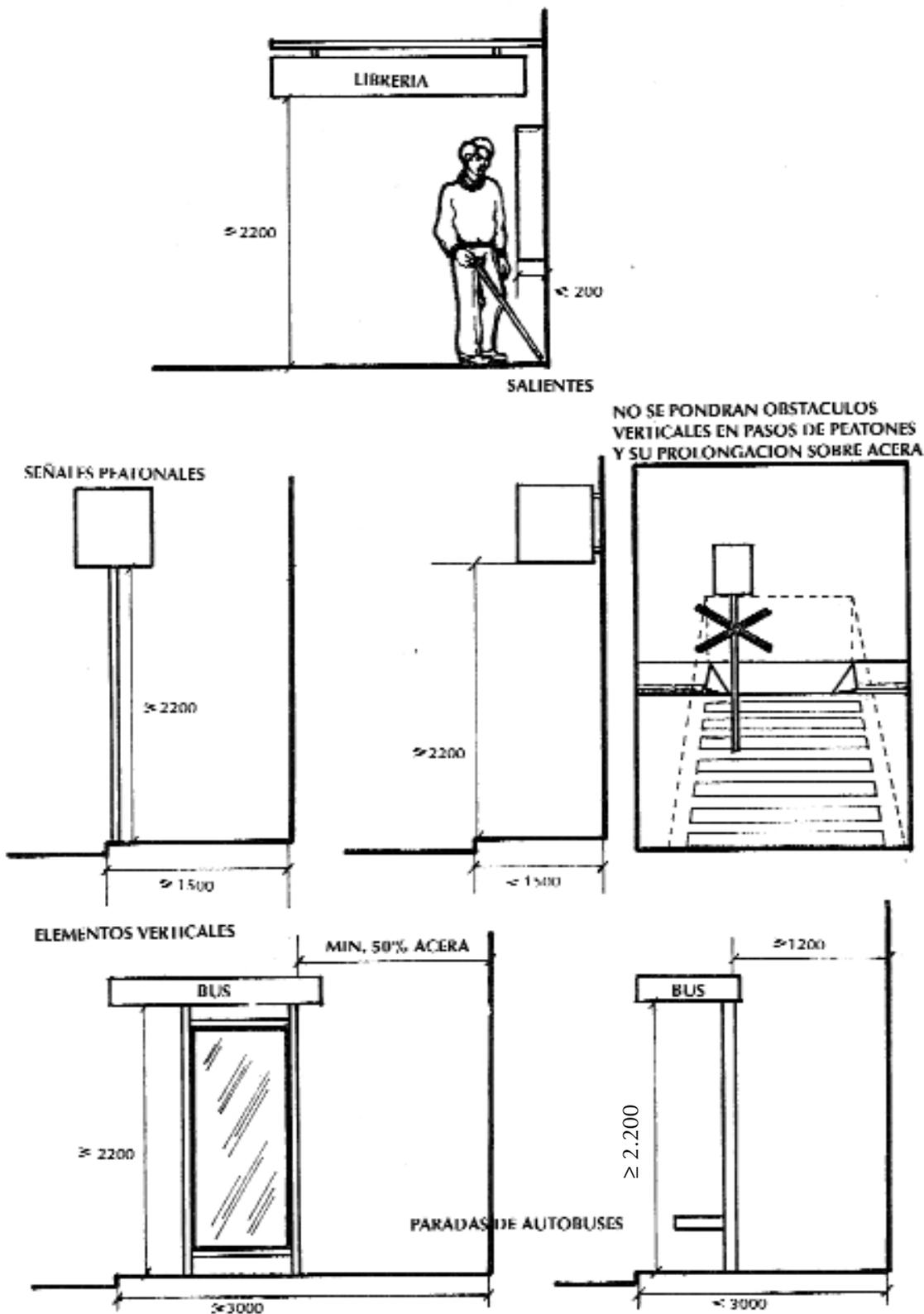
DETALLE (1)

1. Rampa de acceso
2. Señalización vertical
3. Señalización horizontal
4. Banda de acceso



DETALLE (2)

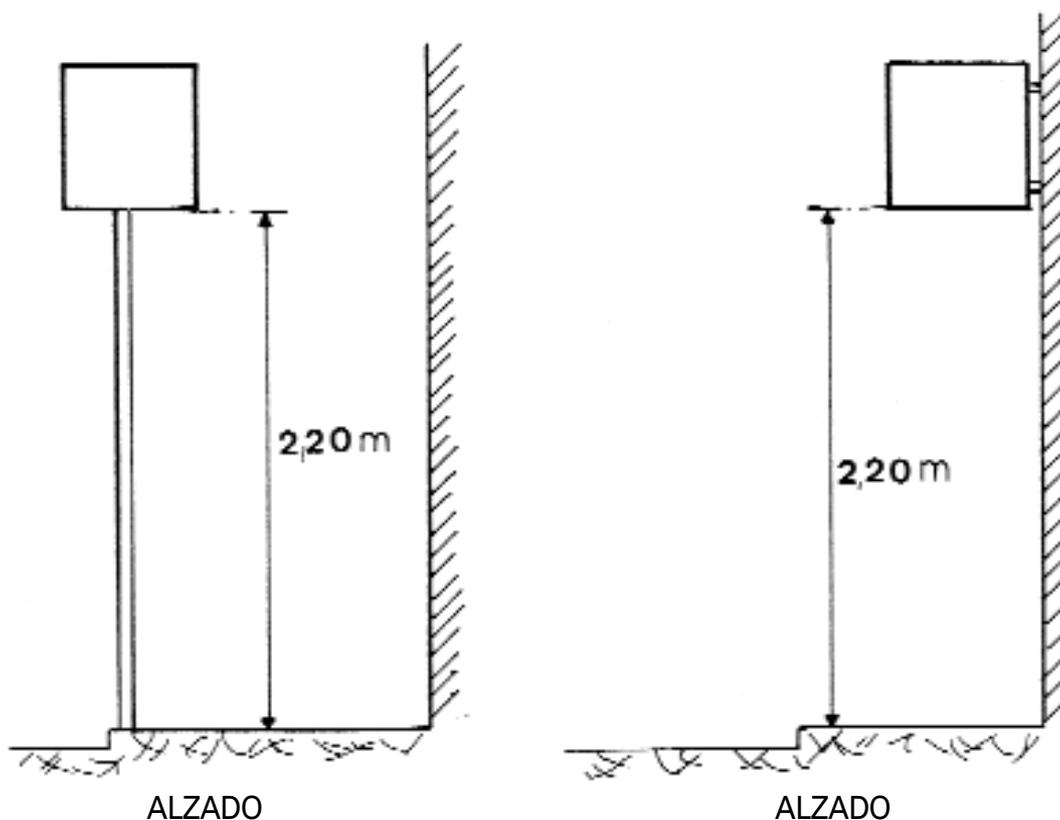
Salientes elementos verticales



Señalización vertical

- Se situarán de forma que nos quede un paso ≥ 0.90 m.
- Si es posible se suprimirán por placas o banderolas que estén a una altura $\geq 2,20$ m.
- Donde no sea posible su supresión se adosarán a la pared con el letrero anunciante a 2,20 m.
- Cuando tengamos un ancho de acera de 1,50 m se colocarán junto al bordillo.
- Los semáforos y farolas se colocarán preferiblemente colgados.
- Se hará uso de semáforos con avisador acústico de señalización de paso abierto.
- Los toldos, carteles, etc..., se situarán a 2,20 m. del pavimento.
- Evitar paneles volados, es preferible que lleguen hasta el suelo.

Situación y diseño de señal vertical tipo



Elementos de información

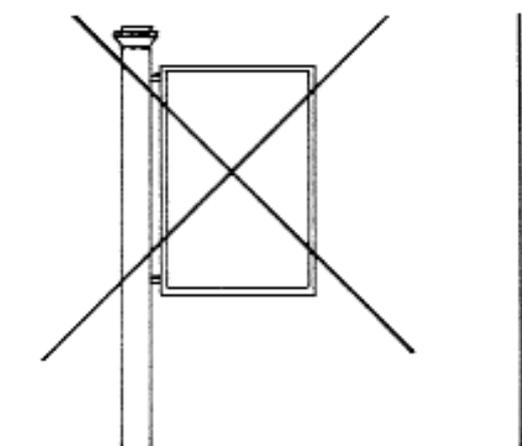
INDICADORES DE INFORMACION POSICIONAL

- Uso de mapas verbales, sistemas de megafonía, puntos de información sonora.
- Colocación de carteles a 1,50 m del pavimento.
- Contraste entre letra y fondo, fondo gris, letra blanca.
- Texto con letra de imprenta, minúsculas de 4 cm y separación entre letras de 0,5 cm.

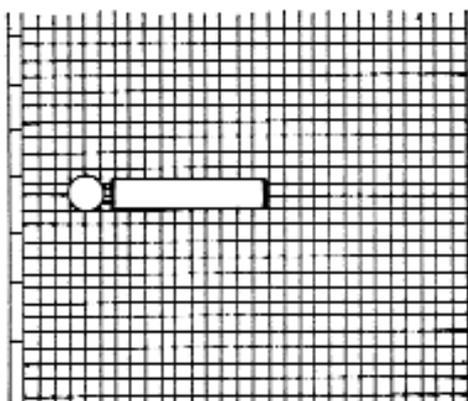
INDICADORES DE INFORMACION DIRECCIONAL

- Franjas guía, mediante pavimento de distinta textura y color.
- Planos en relieve.
- Indicativos de lugares y recorridos con información en tinta, altorelieve y braille.

Diseño inadecuado de cartel informativo.

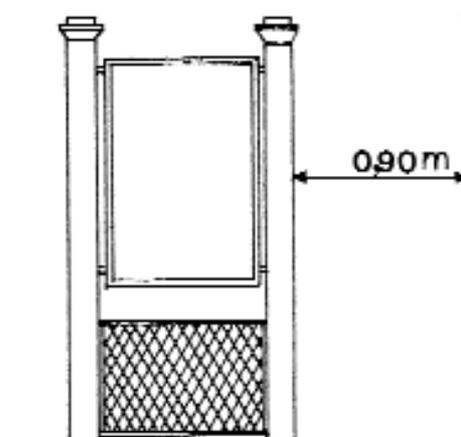


ALZADO

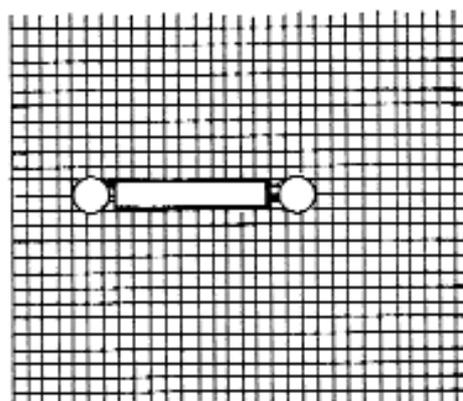


PLANTA

Diseño y situación adecuada de cartel informativo



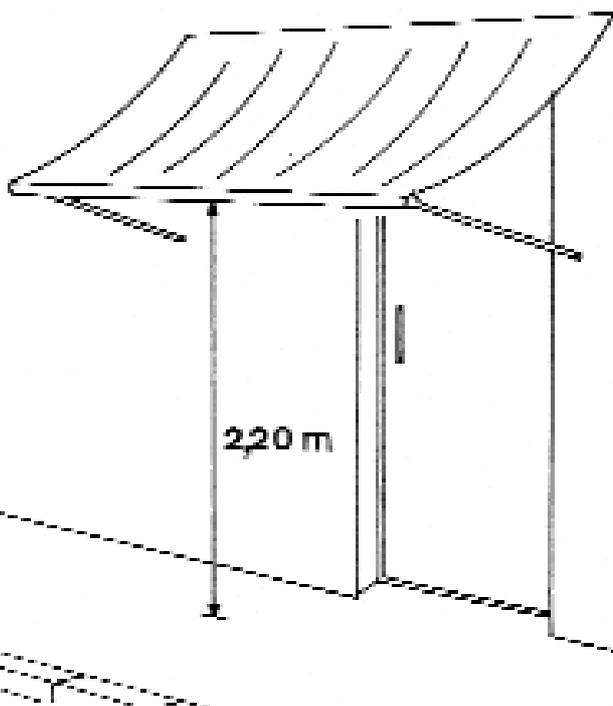
ALZADO



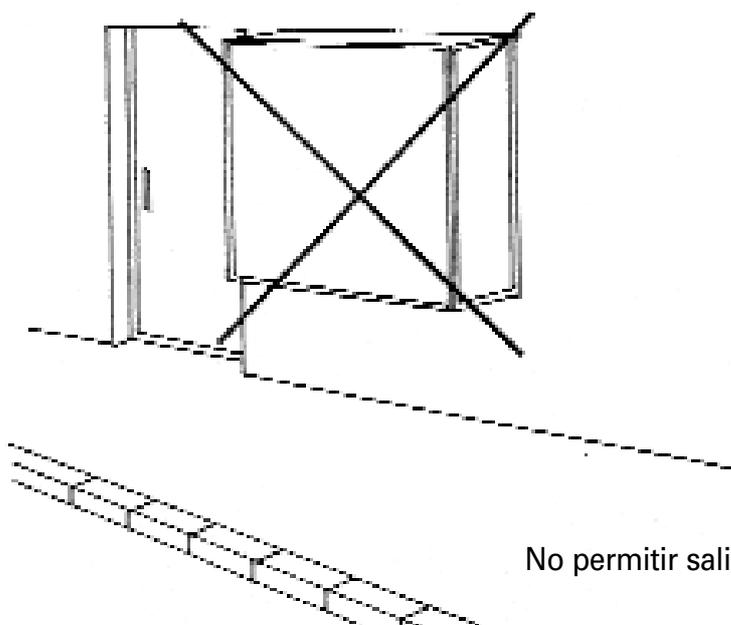
PLANTA

Escaparates

- Su diseño nos permitirá tener una banda de circulación $< 1,20$ m.
- Es conveniente que lleguen hasta el suelo en toda su dimensión.
- Preferiblemente no deberán sobresalir del plano de fachada.
- Es bueno que tengan contraste de color con el pavimento.
- Es conveniente dotarlos de iluminación nocturna.

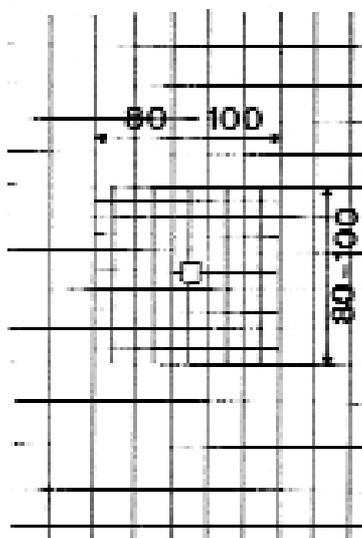


Características de los elementos volados.



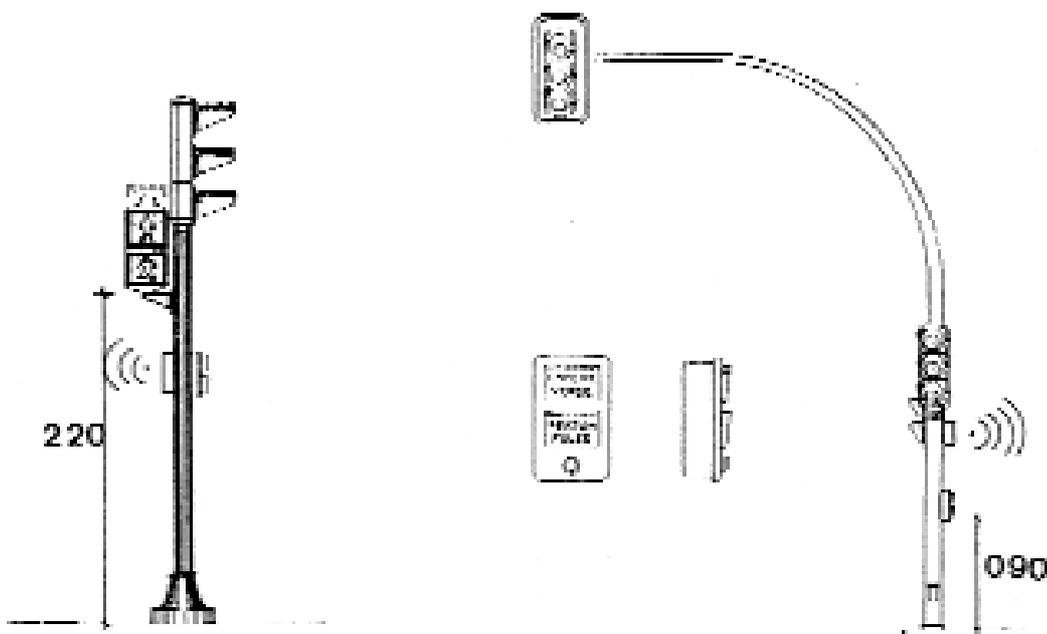
No permitir salientes invadiendo la acera.

Señalización vertical y acústica



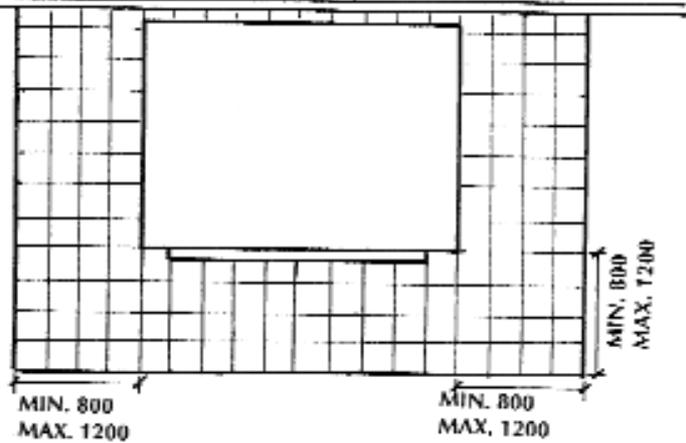
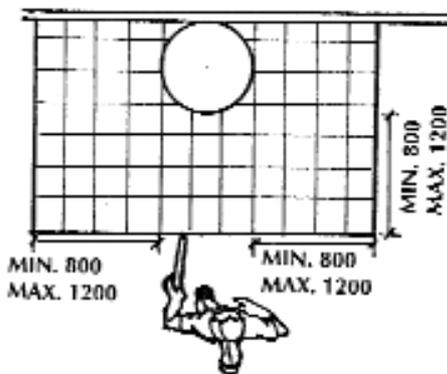
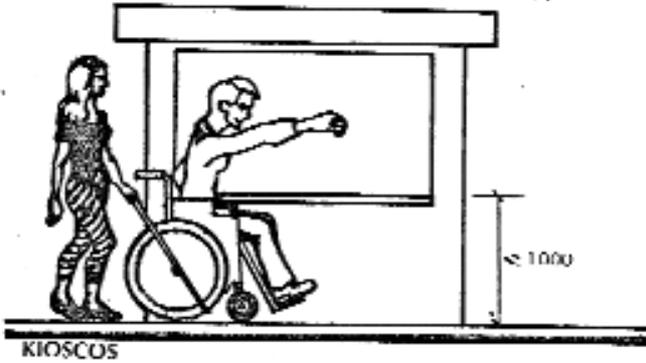
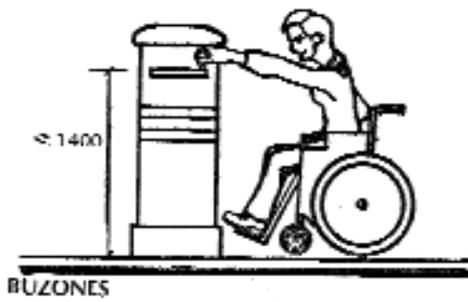
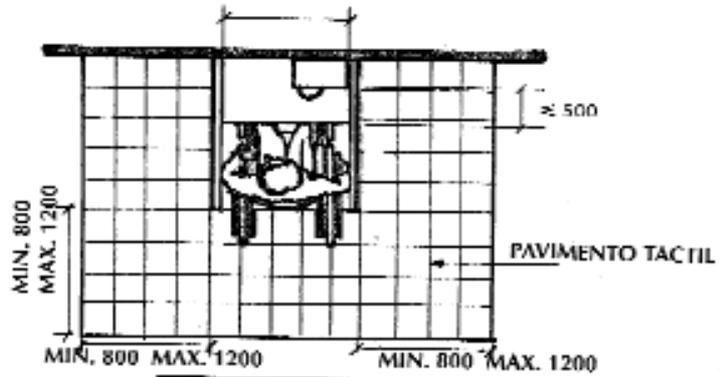
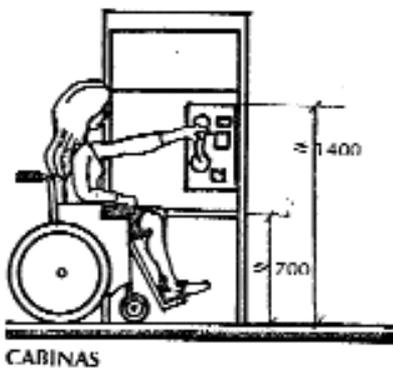
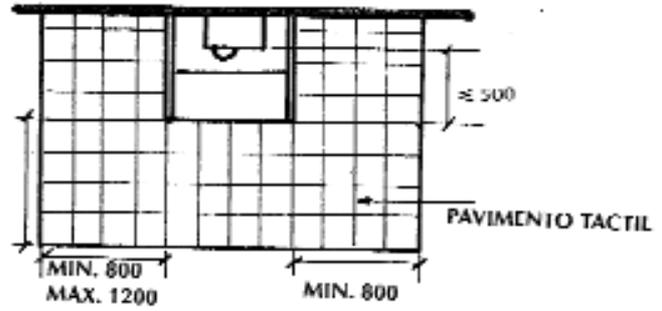
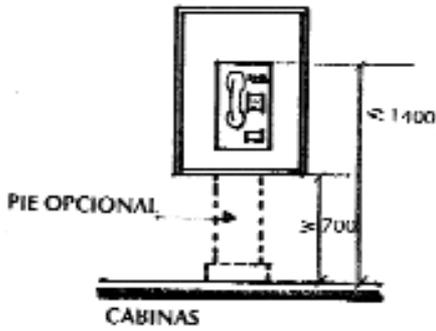
PLANTA

Avisador táctil de existencia de señal vertical



Semáforos, con avisador acústico de señalización de paso

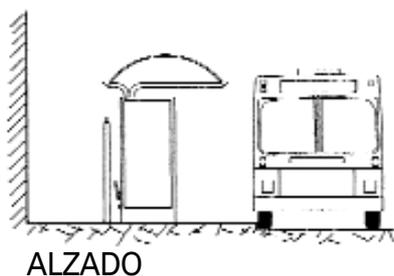
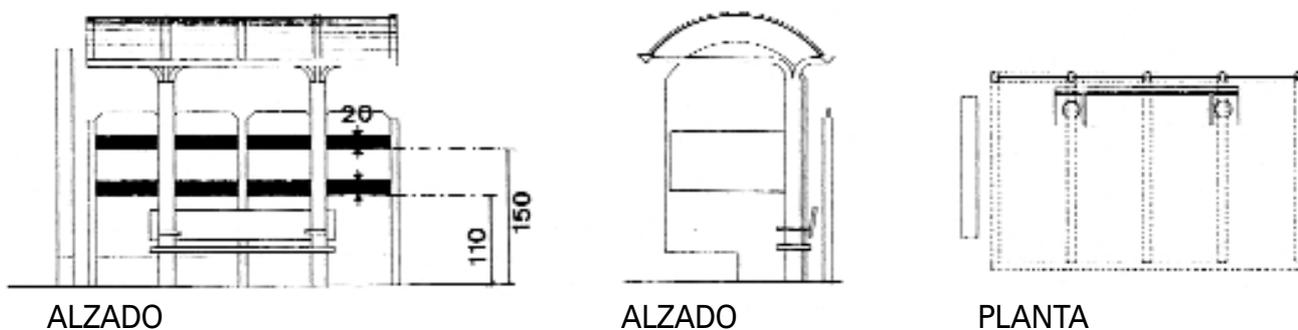
Mobiliario urbano



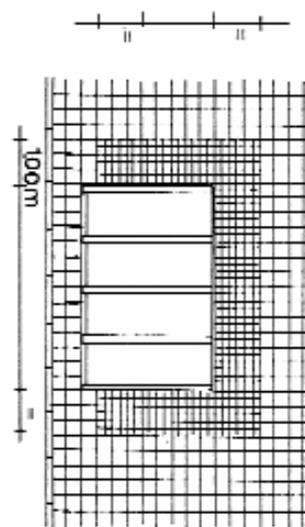
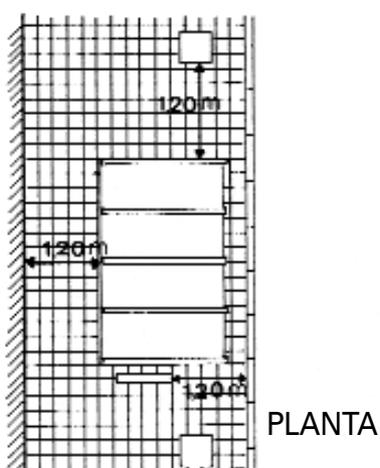
Parada de autobús

- Se situarán de forma que nos quede una banda libre $\geq 1,50$ m.
- En caso de marquesinas con vidrio transparente se colocarán unos adhesivos que permitan su localización. Tendrán 20 cm de ancho y estarán a 1,10-1,30 y 1,50-1,70 m.
- Se colocarán carteles informativos adecuados según se especifica en la ficha «Elementos de Información».
- La marquesina de la parada estará libre de obstáculos en todo su perímetro quedará una banda de paso de 1,20 m.
- En caso de tratarse de paradas con autobuses adaptados se colocará una placa que lo indique.

Marquesina tipo de parada de autobús



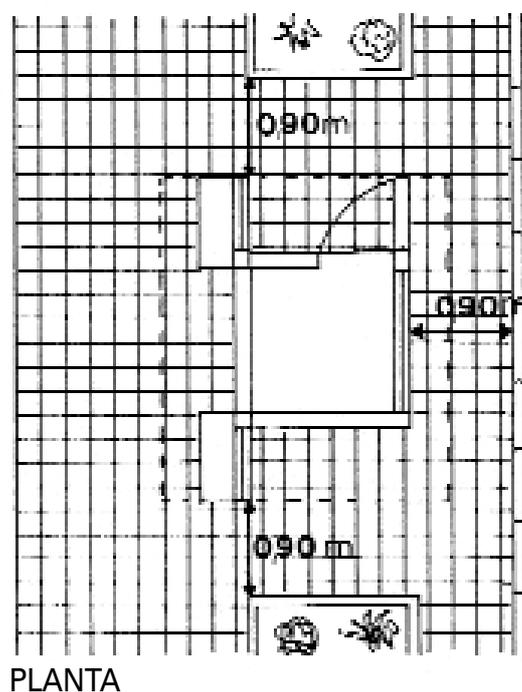
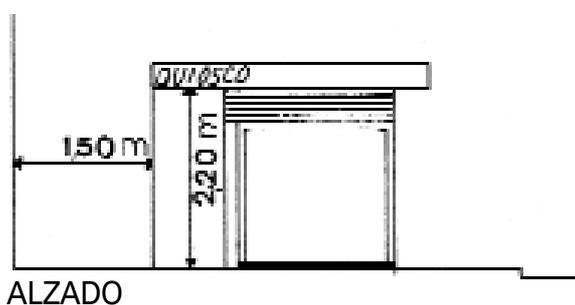
Disposición de Parada de Autobús en acera tipo.



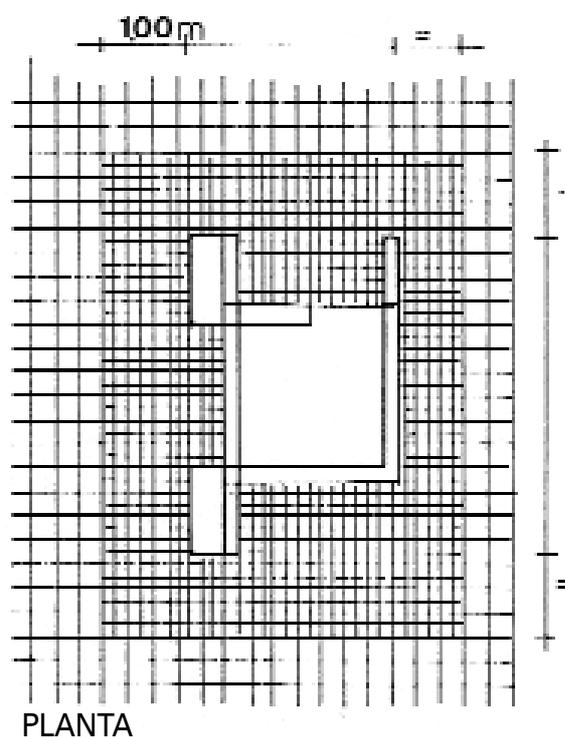
Señalización táctil de Parada de Autobús

Quioscos

- Se situarán en aceras anchas de forma que nos quede una banda de circulación $\geq 1,20$ m.
- Debe serle posible acercarse a los expositores laterales y rodearlo.
- Cualquier elemento volado estará como mínimo a 2,20 m del pavimento.
- No colocar material y expositores en las zonas exteriores.
- Se advertirá de su situación mediante pavimento de distinto color y textura, en todo su perímetro $\gg 1,00$ m.



Disposición de quiosco en acera tipo.

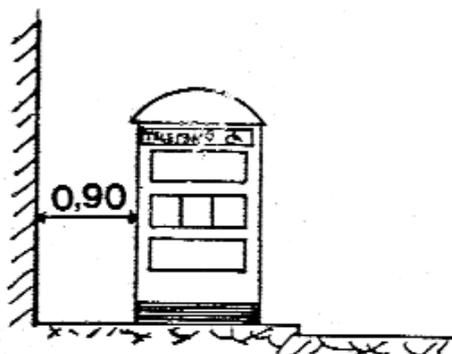


Señalización táctil de posición de quiosco.

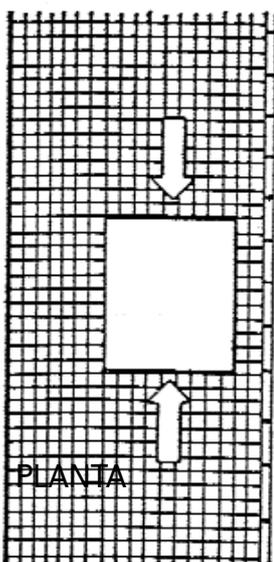
Cabinas de teléfono

- Se situarán de forma que nos quede una banda de circulación $\geq 1,20$ m.
- Se dispondrá su acceso en el sentido de la circulación.
- Disponer teléfonos con teclado a 1,00 m y ranura para monedas a 1,20 m.
- Si se trata de cabinas tendrán una dimensión de 1,30 m x 1,40 m.
- Si tiene puertas abatibles tendrá un fondo de 1,70 m.
- El suelo de la cabina estará a nivel con la acera, si no es así se dispondrán rampas.
- Las cabinas deben tener una buena iluminación nocturna.
- Deberán incluirse textos indicativos según lo especificado en la ficha «Elementos de información».
- Debería incluirse textos informativos en braille.
- Se señalará su situación con pavimento de distinto color y textura.

Acceso a la cabina en el sentido de la circulación

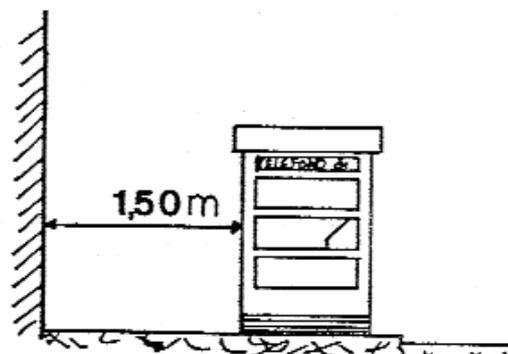


ALZADO

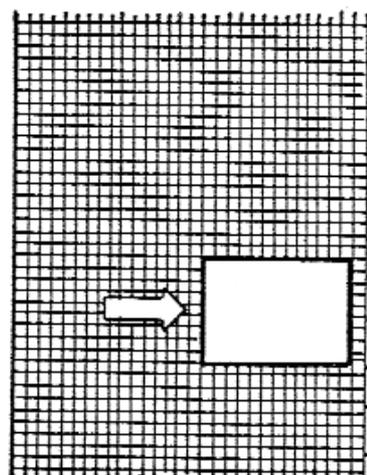


PLANTA

Acceso a la cabina en sentido perpendicular a la circulación,

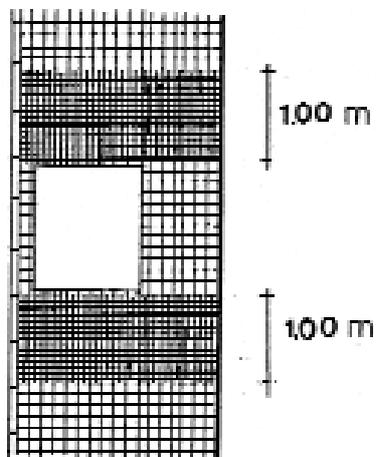


ALZADO



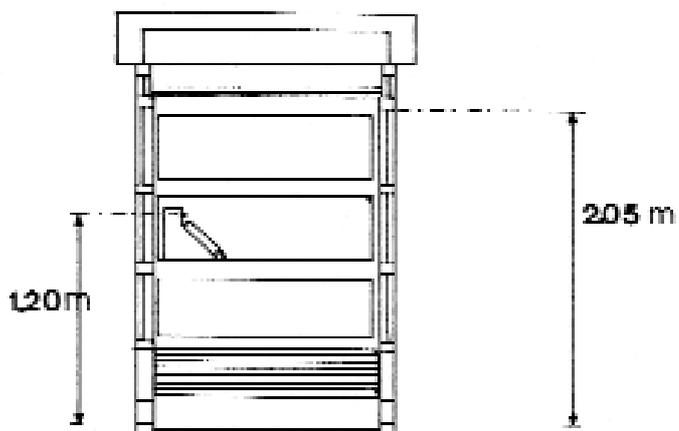
PLANTA

Cabinas de teléfono

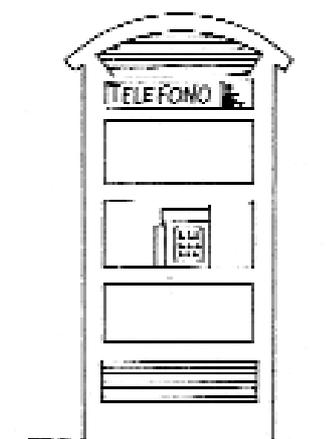


PLANTA

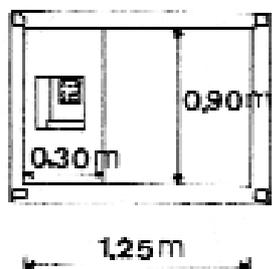
Pavimento táctil de señalización de cabina telefónica.



SECCION



ALZADO

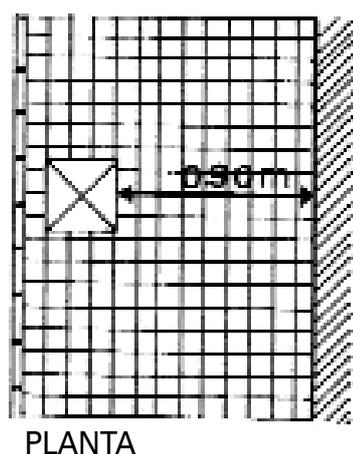
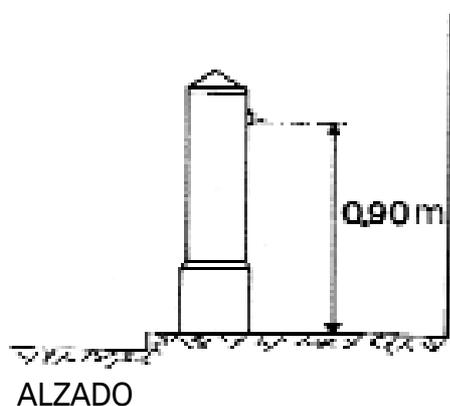


Cabina de teléfono tipo

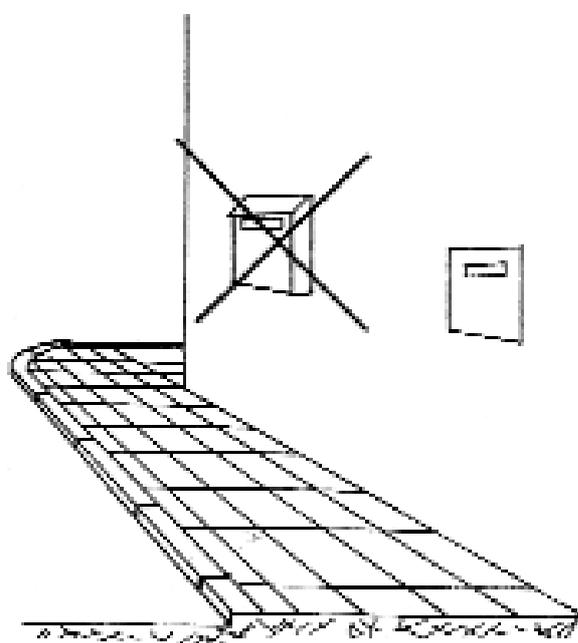
PLANTA

Buzones

- Se situarán de forma que no quede un paso $< 0,90$ m
- En caso de estar adosado a algún paramento es preferible empotrarlo.
- En plazas se colocará en los laterales de las zonas de circulación.
- La apertura se orientará paralelamente al sentido de la circulación.
- La apertura del buzón estará a $0,90$ m del nivel del pavimento.
- Se buscará el contraste de color con el pavimento.
- Se buscará el contraste de color con el paramento si va empotrado.
- Estudiar la posibilidad de incorporar pavimento táctil para señalar su ubicación.
- En el caso de llevar texto que exista contraste de color según lo especificado en la ficha «elementos de información».
- Se incluirá el mismo texto en braille junto a la apertura del buzón.

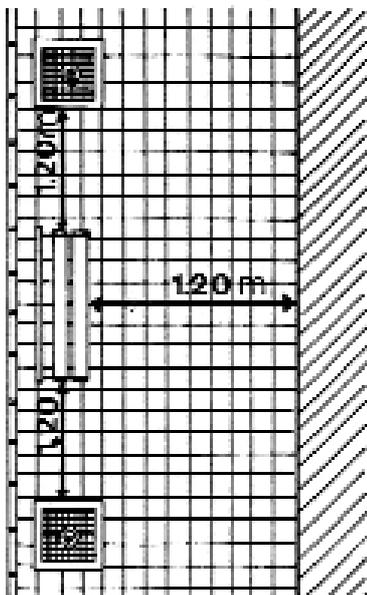


Disposición de buzón en acera tipo.



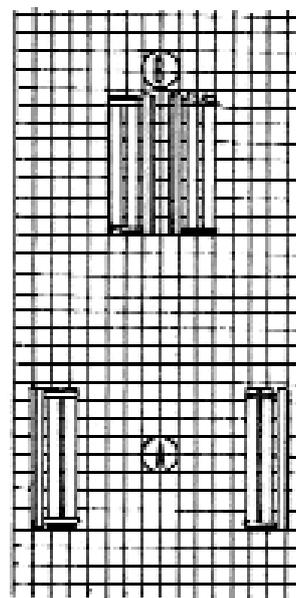
La solución más correcta es empotrarlo.

Bancos



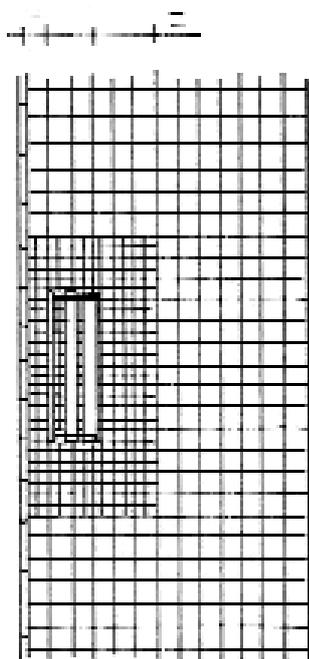
PLANTA

Disposición de banco en acera tipo

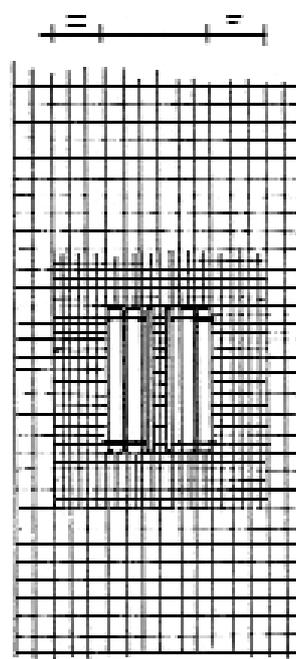


PLANTA

Solución A más adecuada.



PLANTA

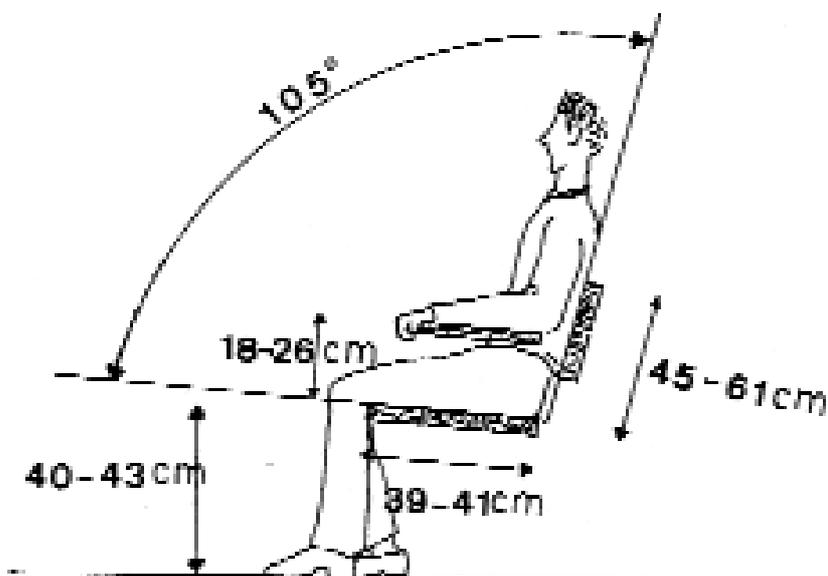


PLANTA

Señalización de la existencia de mobiliario con pavimento táctil.

Bancos

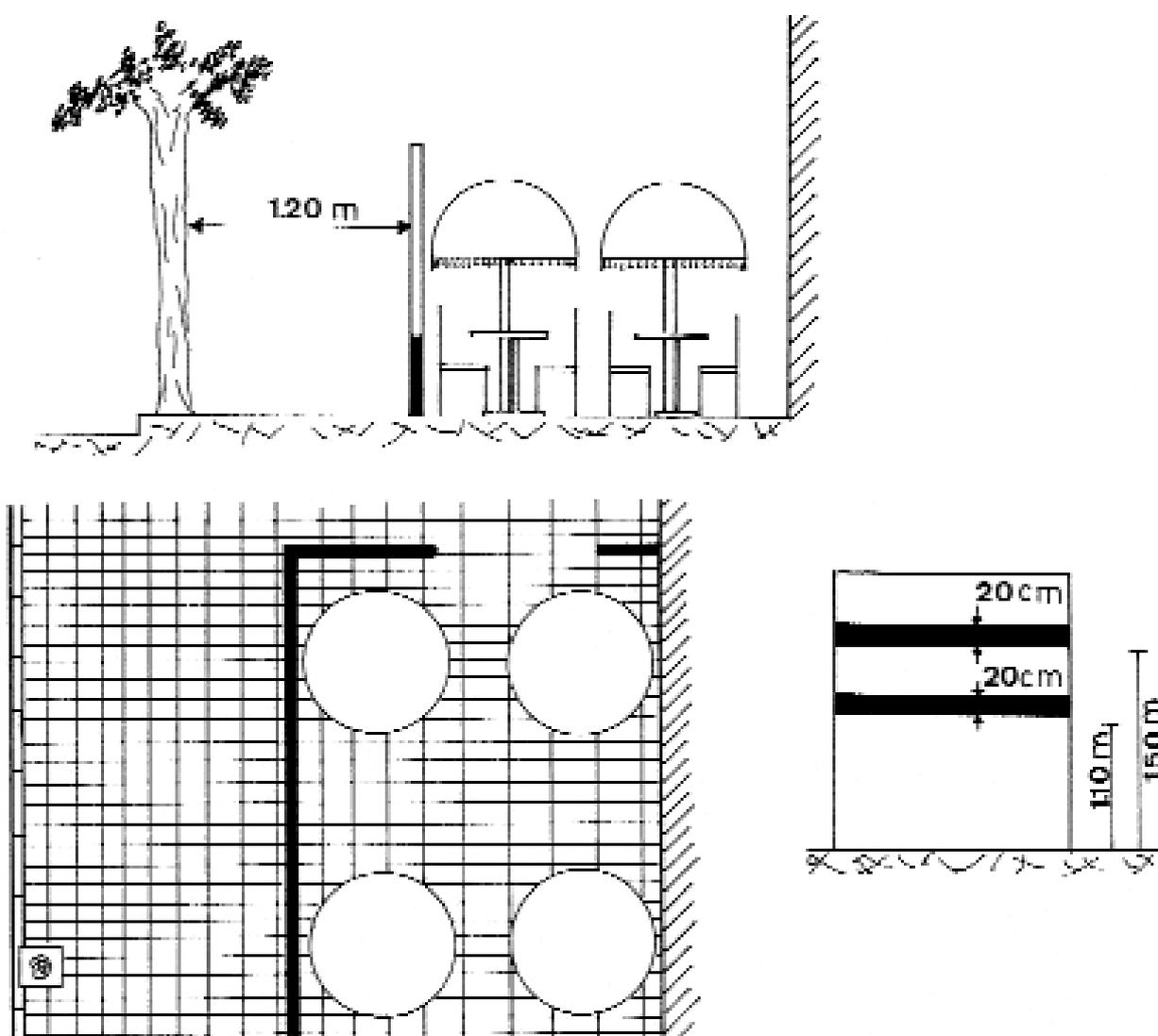
- Se situarán de forma que nos quede una banda de circulación $\geq 1,20$ m.
- Se colocarán preferentemente en la zona exterior de la acera.
- Se dispondrán con su longitud mayor en el sentido de la circulación.
- En parques y jardines se situarán en el exterior de los caminos peatonales.
- Es preferible colocar dos bancos enfrentados que colocarlos adosados.
- Deberán cumplir unos requisitos en cuanto a su diseño.
- Se asegurará su mantenimiento.
- Tener en cuenta que los bancos con elementos metálicos resultan fríos en invierno y demasiado calurosos en verano.
- Dejar un espacio lateral libre $\geq 1,20$ m.
- No dejar pasos $< 0,90$ m.
- Se señalará su ubicación con pavimento de distinta textura y color, en todo su perímetro $\gg 1,00$ m.



Características de dimensiones adecuadas.

Terrazas

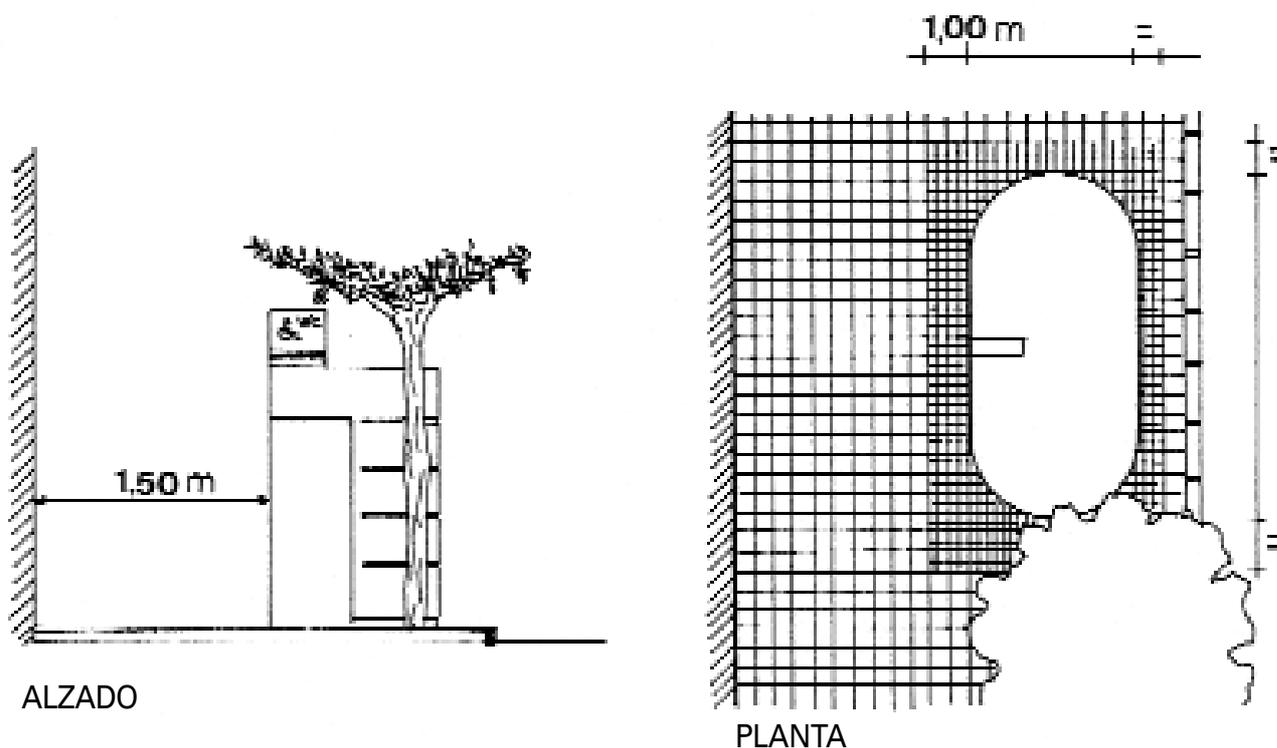
- Se situarán de forma que nos quede una banda de circulación $\geq 1,20$ m.
- Las sombrillas, todos, etc., estarán a una altura $\geq 2,20$ m del pavimento.
- No debe quedar un paso $< 0,90$ m.
- Se colocará el mobiliario de forma que permita el paso y uso de un usuario de silla de ruedas, cochecito, etc.
- Deberá señalizarse su situación con elementos fijos.
- En caso de separadores de vidrio transparente se colocarán unos adhesivos o similar a 1,20 y 1,50 m del pavimento, con un ancho de $\gg 20$ cm.



Situación y señalización de terraza en acera tipo.

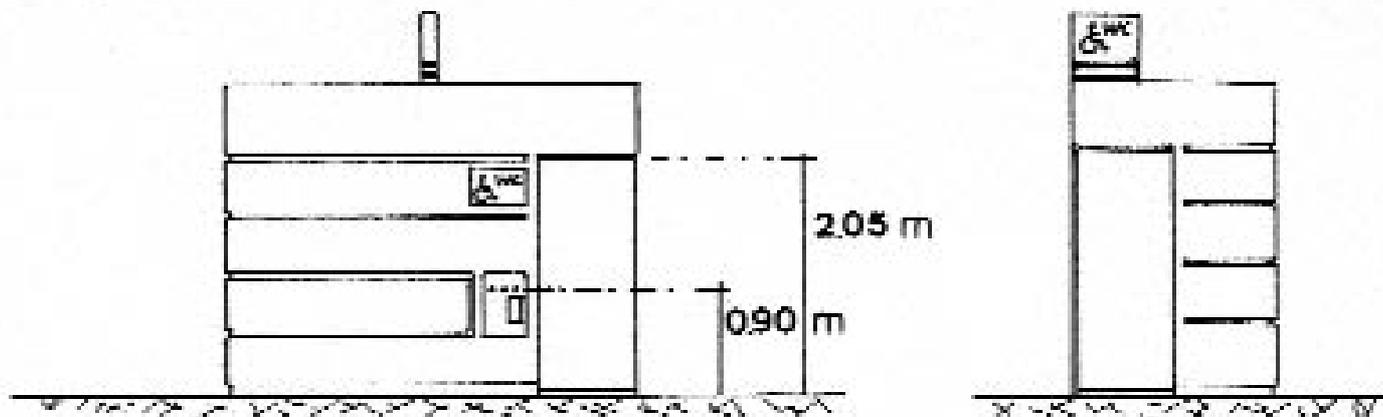
Aseos

- Se situarán de forma que nos quede una banda de circulación $\geq 1,20$ m.
- Cuando el acceso se haga perpendicularmente al sentido de la marcha se dejará una banda de circulación $\geq 1,50$ m.
- Se asegurará su mantenimiento.
- Deberán estar al mismo nivel el aseo y la acera, en caso contrario se dispondrá una rampa de acceso.
- El sistema de accionamiento estará a 0,90 m del suelo.
- Si se trata de una cabina adaptada deberá llevar un indicativo.
- Se dejará un hueco libre de 0,80 m en el lateral del inodoro.
- Deberán cumplir unos requisitos en cuanto a su diseño, con las dimensiones interiores adecuadas.
- Se señalará su ubicación con pavimento táctil, franja perimetral de $\gg 1,00$ m.
- Se colocarán carteles indicativos con letra y tamaño adecuado. Se incluirá texto en braille. Ver ficha «Elementos de información».

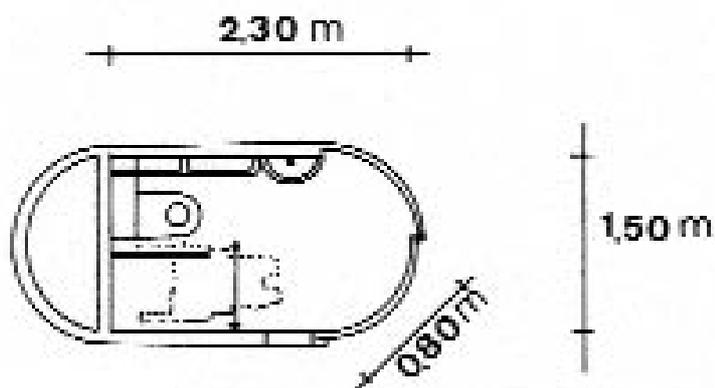


Situación y señalización táctil de un aseo en la vía pública.

Aseos



ALZADO

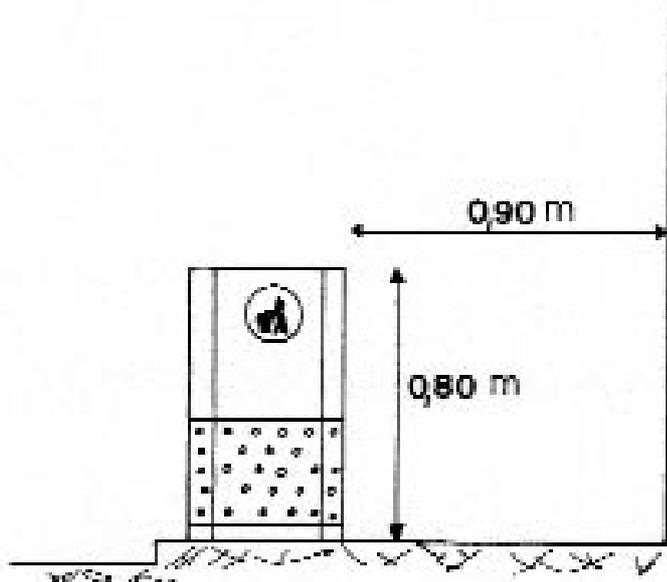


PLANTA

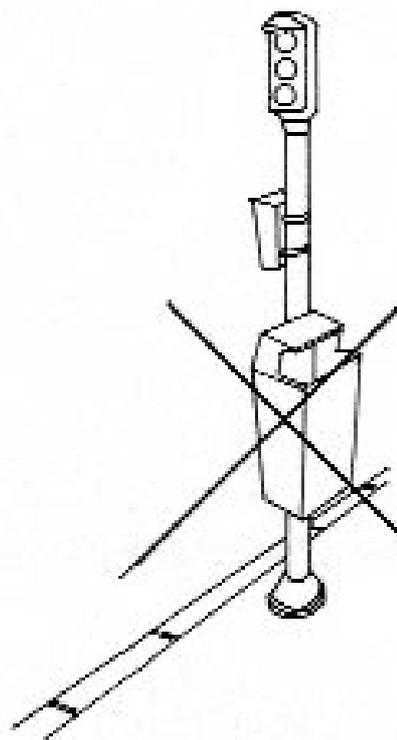
Características y diseño de aseo público tipo.

Papeleras

- Se colocarán en el exterior de la acera.
- En parques y jardines se colocarán en el exterior de las sendas peatonales.
- Se situarán de forma que nos quede una banda de circulación $\geq 1,20$ m.
- Si se trata de papeleras con una sola apertura se pondrá ésta paralela al sentido de la marcha.
- Si son papeleras de dos aperturas se colocarán en sentido perpendicular a la marcha.
- En ningún caso se dejará un ancho de paso $< 0,90$ m.
- Cuando tengan apertura superior estará a $0,80$ m del pavimento.
- Si tienen apertura lateral estará a $1,10$ m del pavimento.
- Estudiar la posibilidad de colocar pavimento táctil como señalización.
- Buscar el contraste de color entre la papeleras y el entorno.
- No colgarlas sobre elementos verticales (semáforos, etc...).
- Es preferible que lleguen hasta el suelo en toda su dimensión.



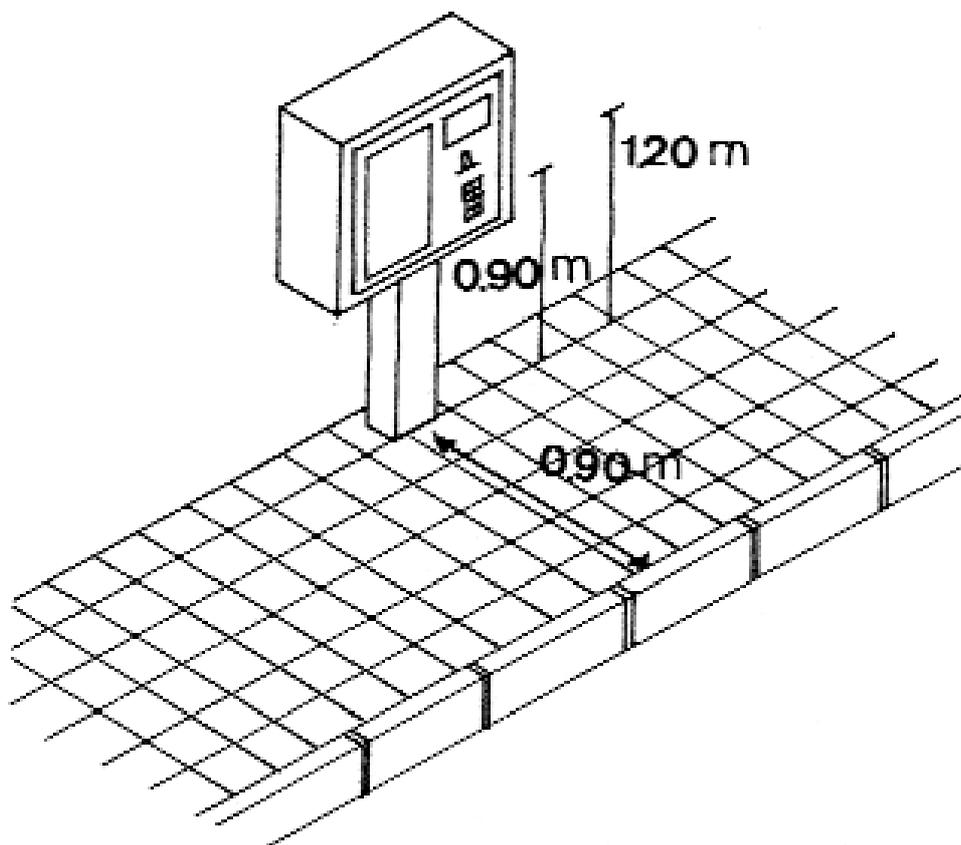
Buena disposición y diseño de papeleras.



No colgar las papeleras a elementos de señalización vertical.

Máquinas expendedoras

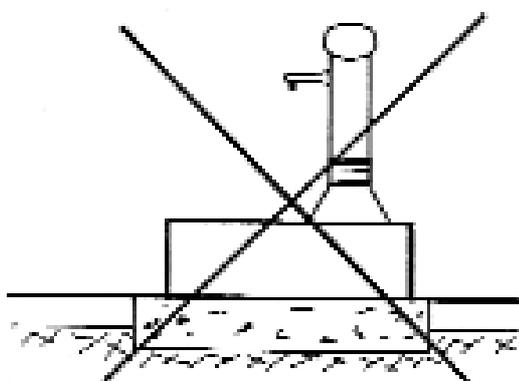
- Se situarán de forma que nos quede una banda de circulación $\geq 1,20$ m.
- Se colocarán de forma uniforme y ordenada.
- No se colocarán en los pasos de peatones.
- Preferiblemente llegarán con toda su dimensión al pavimento. De no ser así tendrán una base lo suficientemente ancha como para ser detectada por el bastón.
- Evitar el uso de máquinas con aristas vivas o cortantes.
- Procurar hacer uso del contraste de color.
- Se dejará un paso $\geq 0,90$ m.
- Los mecanismos estarán a 0,90 m. del pavimento y el orificio para monedas $\gg 1,20$ m.



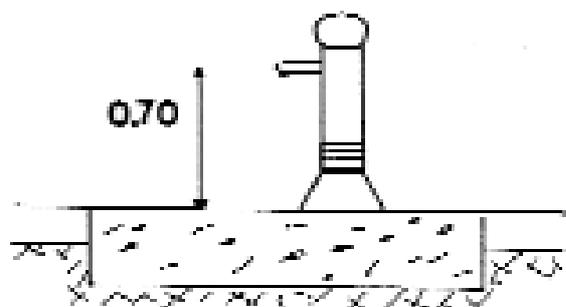
Situación de máquina expendedora en acera tipo.

Fuentes

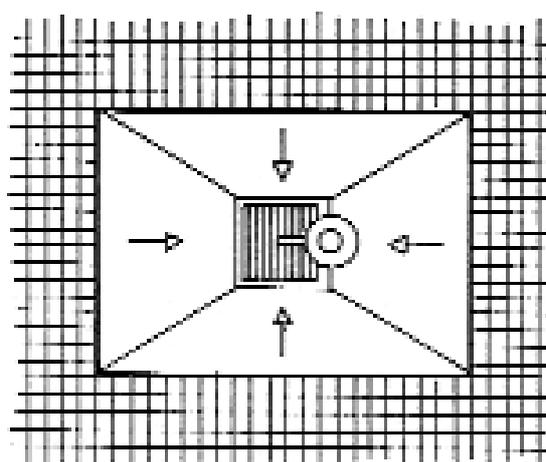
- Las situaremos en el exterior de la acera dejando una banda de circulación $\geq 1,20$ m.
- En parques y jardines se colocarán en los laterales de las sendas peatonales.
- Se asegurará un correcto desagüe para evitar la formación de charcos.
- Deberá vigilarse su mantenimiento.
- En el caso de llevar rejillas en su base cumplirán lo especificado en la ficha «Registros».
- Dotar a la fuente de mecanismos de fácil manejo.
- Se señalizará su existencia mediante pavimento de distinta textura y color, franja $\gg 1,00$ m.
- El grifo estará a una altura de 0,70 m.
- No deberá tener pedestal.
- No debe de quedarnos un ancho de paso $< 0,90$ m.



Evitar las fuentes con pedestal.



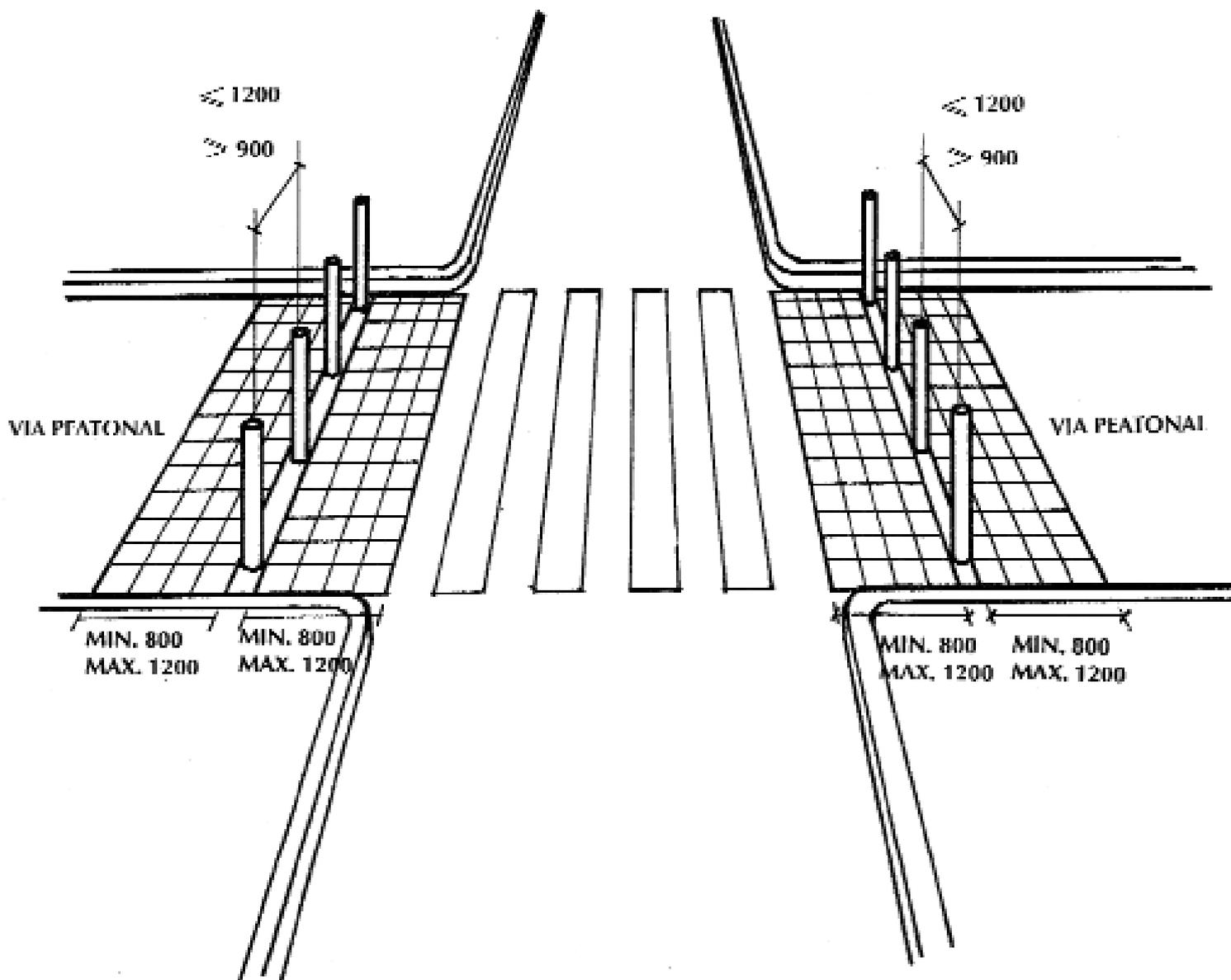
ALZADO



PLANTA

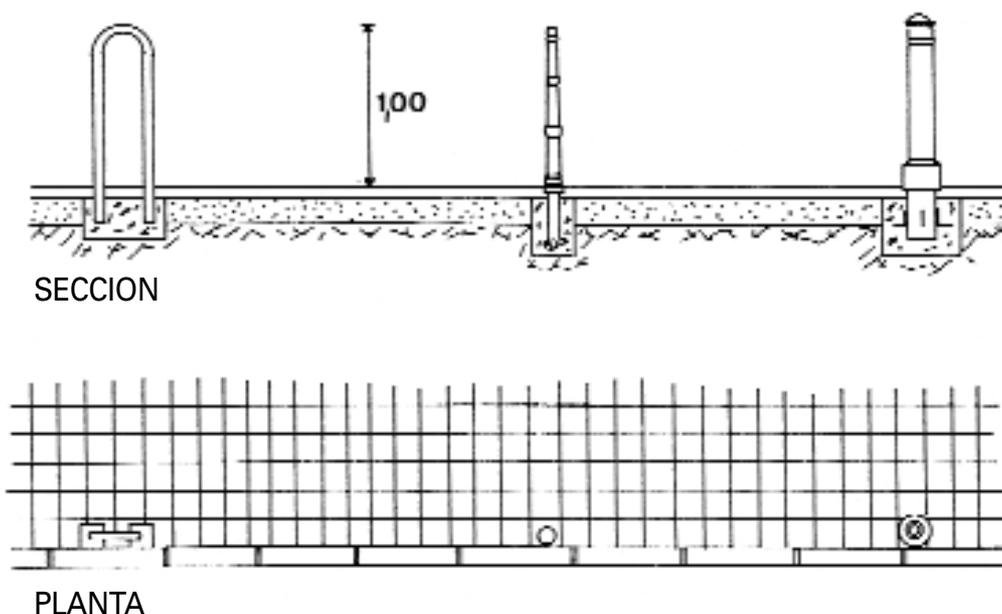
Disposición tipo de fuente y mecanismos de accionamiento.

Obstáculos

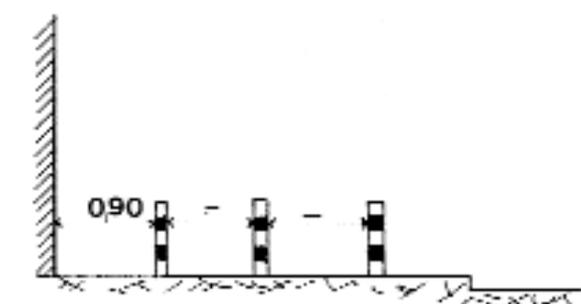


Horquillas, bolardos y pilarotes

- Se situarán en borde exterior de la acera, lo más próximo posible de la calzada.
- Se dejará entre estos elementos un paso $\geq 0,90$ m.
- Se pintarán de forma que tenga contraste de color.
- Las horquillas son más peligrosas, al ser más difíciles de detectar con el bastón.
- Se colocará una banda táctil todo lo largo de la acera con un ancho 1,00 m.
- Estos elementos tendrán una altura $\geq 1,00$ m.

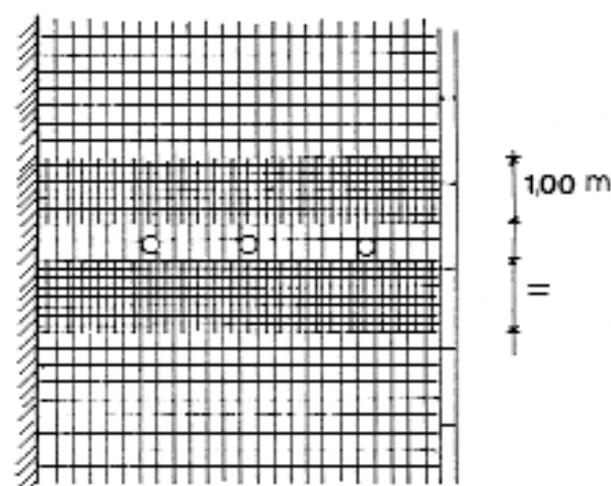


Horquillas, bolardos y pilarotes.



ALZADO

Disposición y señalización táctil de pilarotes o similar, en acera tipo.

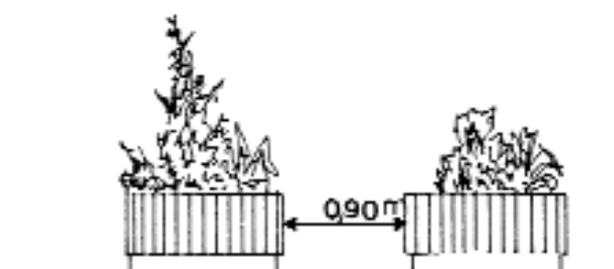


PLANTA

Jardines

- Se situarán de forma que nos quede una banda de circulación $\geq 1,20$ m.
- Evitar que la vegetación invada la zona de circulación. Procurar su mantenimiento.
- En caso de colocar jardineras sueltas, dejar siempre un paso $\geq 0,90$ m.
- Incluir información en braille de recorridos, zonas de descanso, etc.
- Colocar un bordillo de separación de unos 15-45 cm., cerco o similar que permita detectarlo con el bastón.
- En caso de tratarse de elementos sueltos se señalarán con una banda de pavimento táctil de distinto color y textura $\gg 1,00$ m.

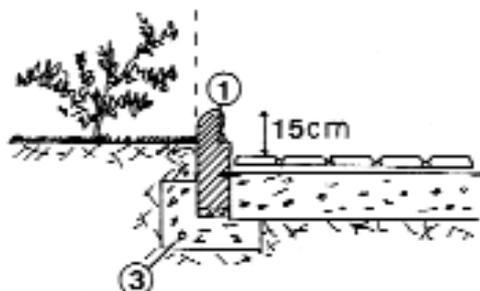
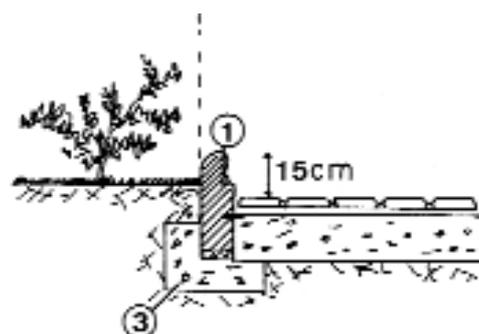
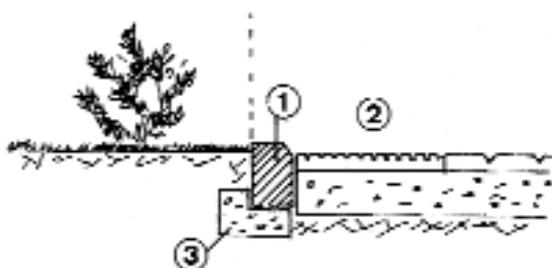
Disposición de jardineras sueltas.



ALZADO



PLANTA



Tratamiento tipo para zonas ajardinadas

1. Bordillo de separación.
2. Pavimento táctil.
3. Cimiento de hormigón.

Árboles

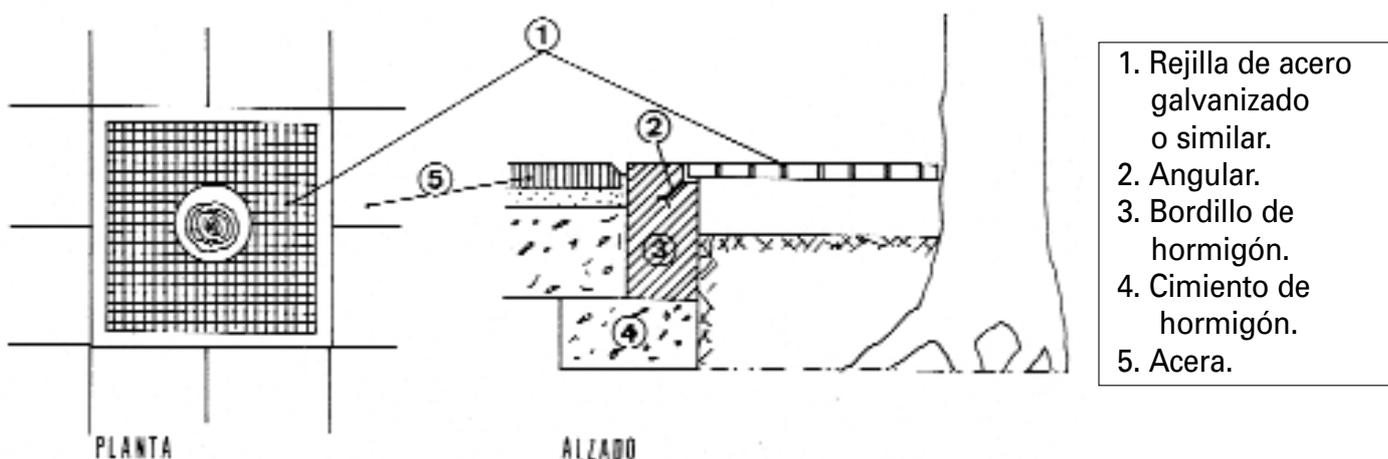
- No deben quedarnos un paso < 0,90 m.
- Se situarán de forma que nos quede una banda de circulación $\geq 1,20$ m.

COBERTURA:

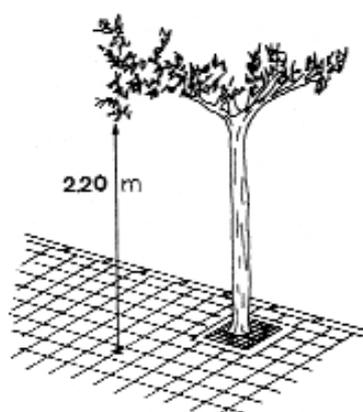
- Deberán protegerse su base con rejillas, piezas prefabricadas o similar.
- Estará enrasada con el pavimento.
- Cumplirá las dimensiones especificadas en ficha «Registros».
- Su acabado será antideslizante en seco y mojado.

ALTURA LIBRE:

- Se podarán de forma que nos quede una altura libre $\geq 2,20$ m.
- Se controlará su crecimiento para que éste no sea inclinado.

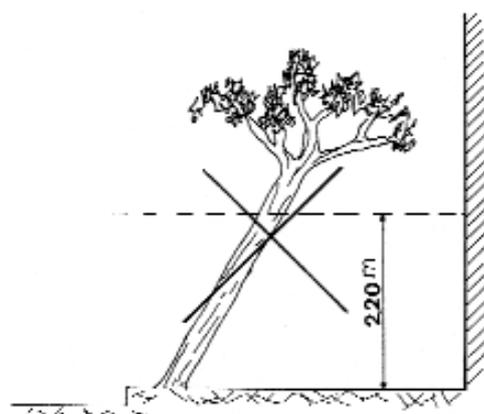


Sección constructiva de protección con rejilla.



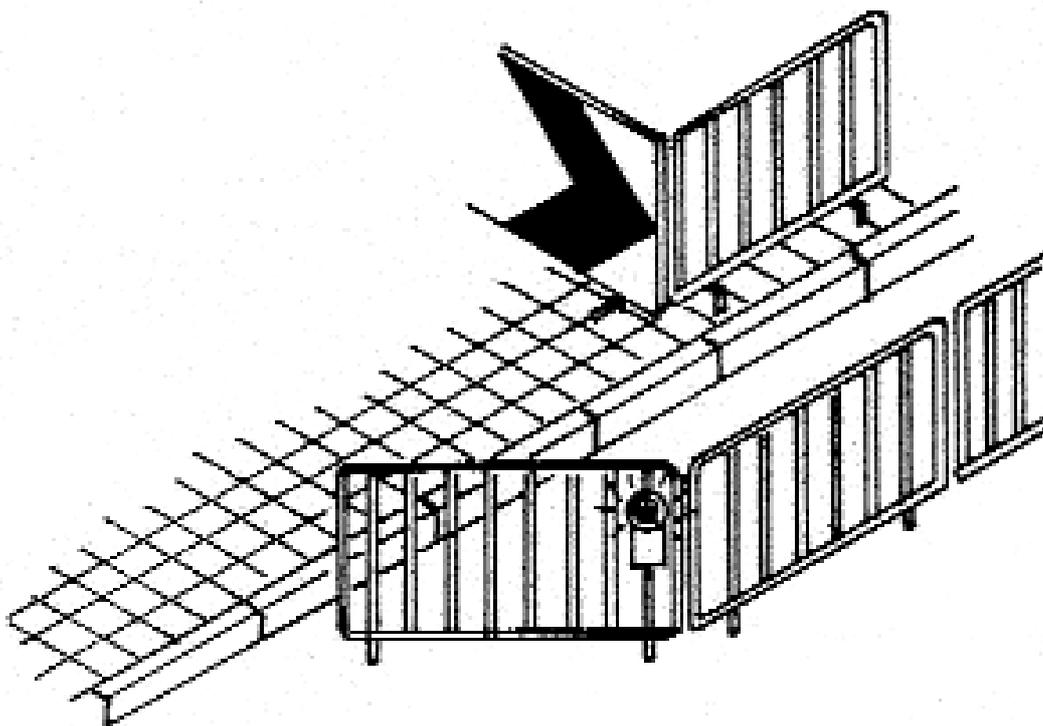
Características que debe tener la vegetación.

Invasión de la banda de circulación por crecimiento inclinado



Obras

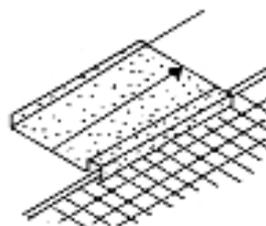
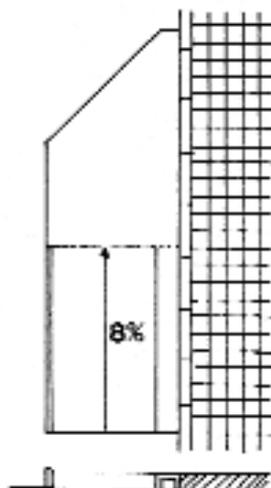
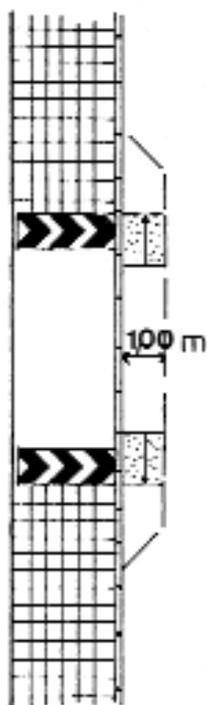
- Deben preverse caminos peatonales alternativos que sean seguros.
- Se dispondrán vallas en todo el perímetro de la obra a una distancia de 1,00 m.
- Se dotará a la zona de señalización luminosa nocturna.
- En caso de zanjas, pozos, etc... se cubrirán los mismos de forma segura.
- En caso de ser una distancia pequeña se elevará la calzada a nivel de la acera con piezas prefabricadas.
- En el caso de distancias importantes se dispondrán rampas en el inicio y fin del recorrido salvando así el desnivel calzada-acera.
- Las piezas que se usen serán de material antideslizante en seco y mojado.



Vallado perimetral y señalización luminosa de la obra.

Obras

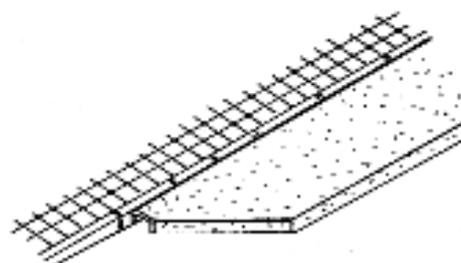
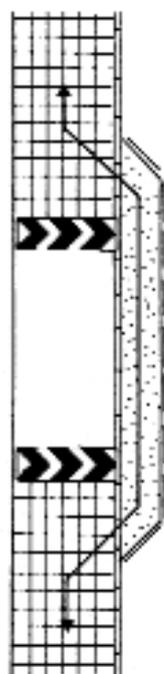
PLANTA



ALZADO

Tramo largo de obra, uso de rampas para acceso a la acera.

PLANTA



ALZADO

Tramo corto de obra, elevación de la calzada con elementos prefabricados

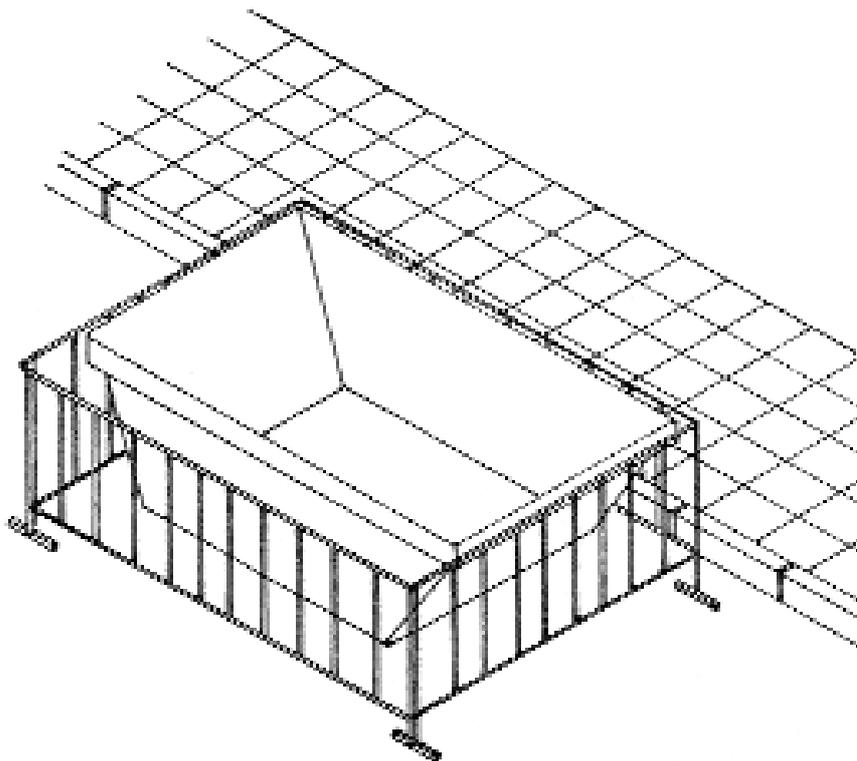
Contenedores

CONTENEDORES DE BASURA

- Se situarán de forma que nos quede una banda de circulación $\geq 1,20$ m.
- Se situarán de forma que nunca nos quede un paso $< 0,90$ m.
- Se colocarán en zonas previstas para ello, siguiendo un criterio lógico y uniforme.
- No se colocarán en los pasos de peatones ni en las esquinas.

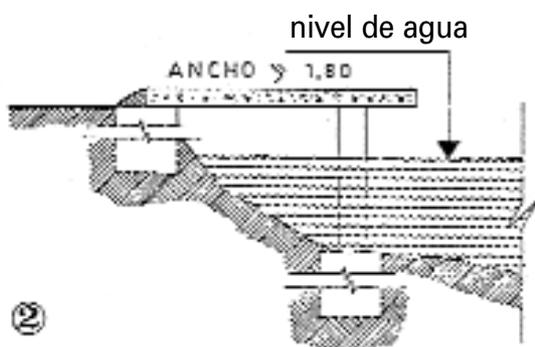
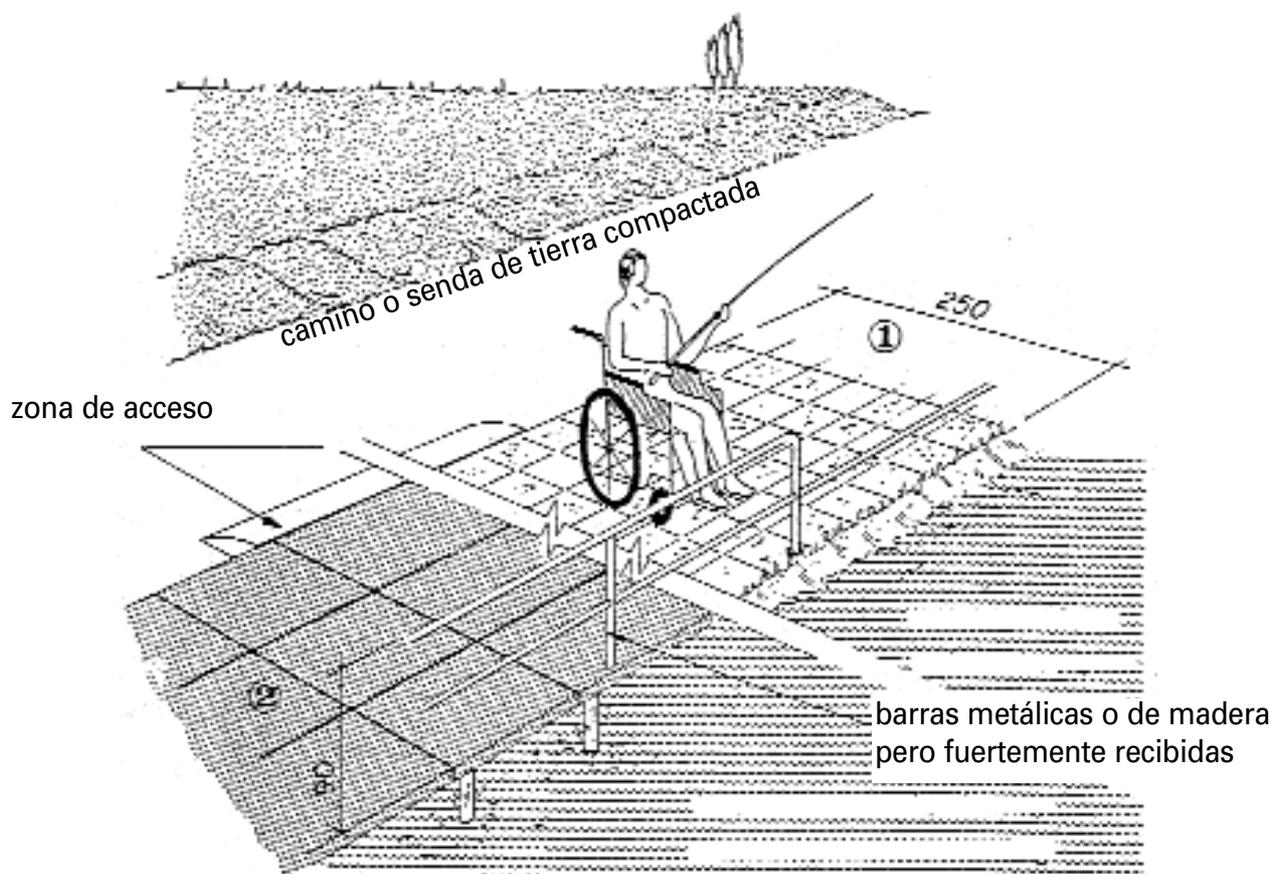
CONTENEDORES DE OBRAS

- No se colocarán en la acera.
- Se situarán en la calzada, ocupando el espacio de un vehículo.
- Se dispondrá su dimensión mayor paralela al bordillo.
- Se protegerán los laterales del contenedor con vallas.
- Se comprobará que no sobresalen escombros del mismo.

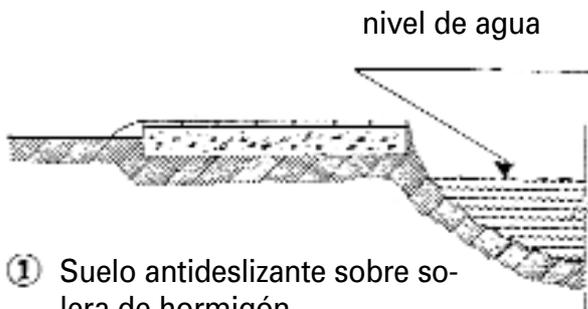


Disposición de contenedor fuera de la acera, protección perimetral del mismo.

Detalle de muelle de pesca



② Suelo antideslizante sobre plataforma pilotada.

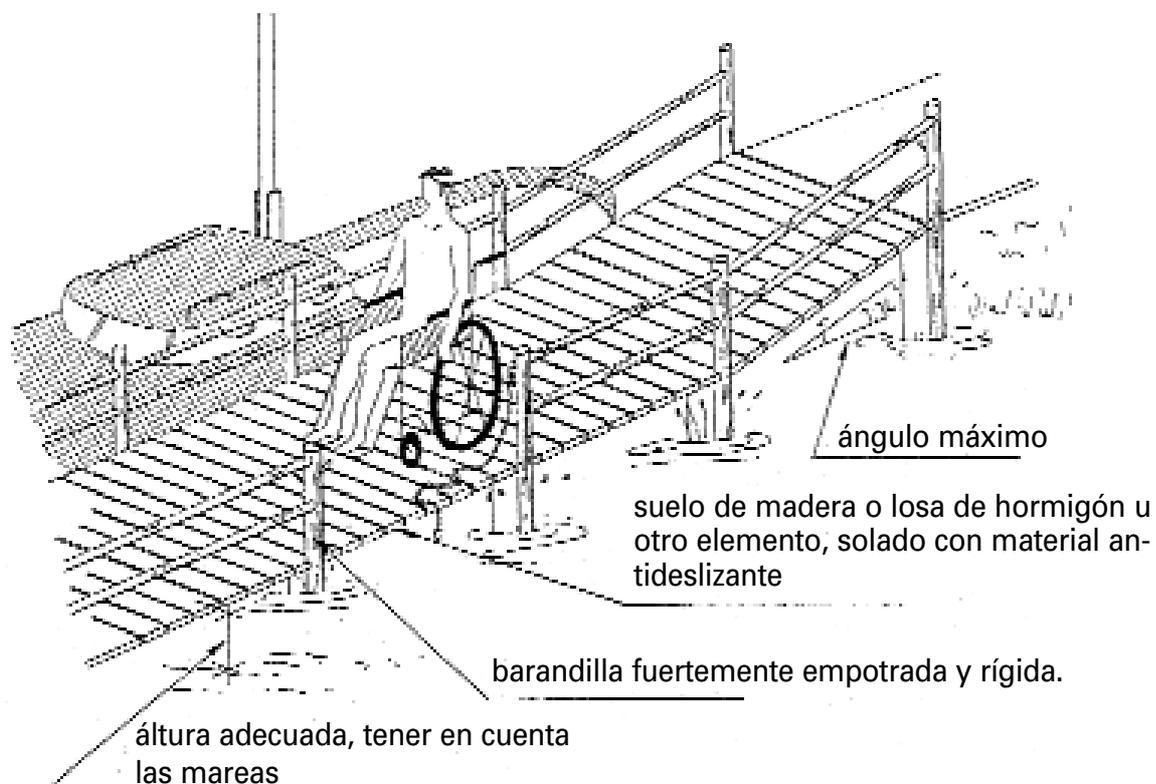


① Suelo antideslizante sobre solera de hormigón.

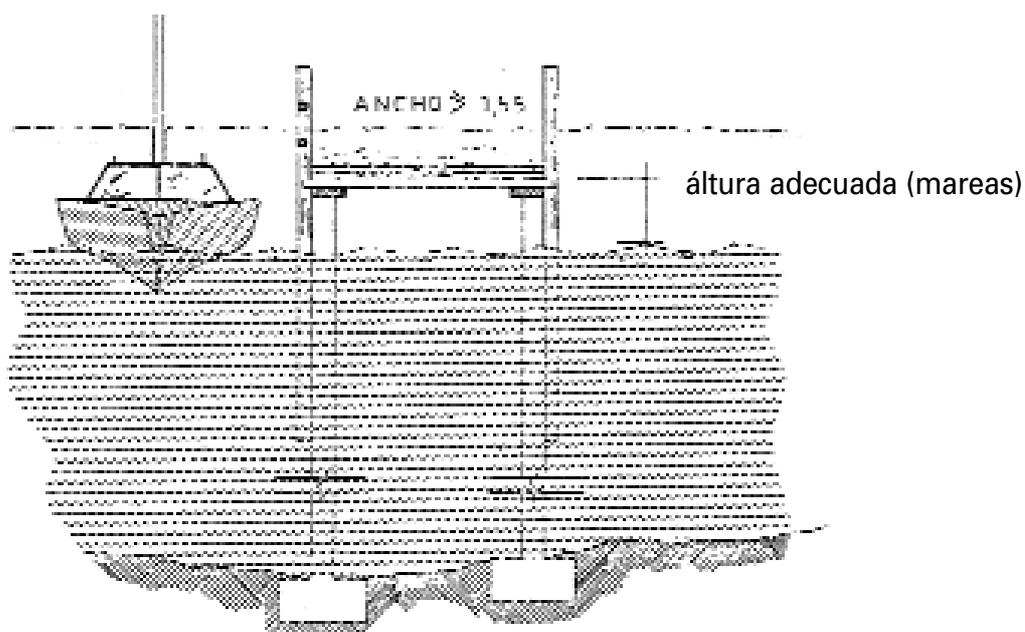
La pesca es un deporte muy adecuado para ciertos minusválidos.

Siempre que sea posible, en aquellas zonas de fácil acceso en que pueda practicarse este deporte, se construirá un pequeño muelle para disminuidos físicos o personas de edad o con problemas en el aparato locomotor.

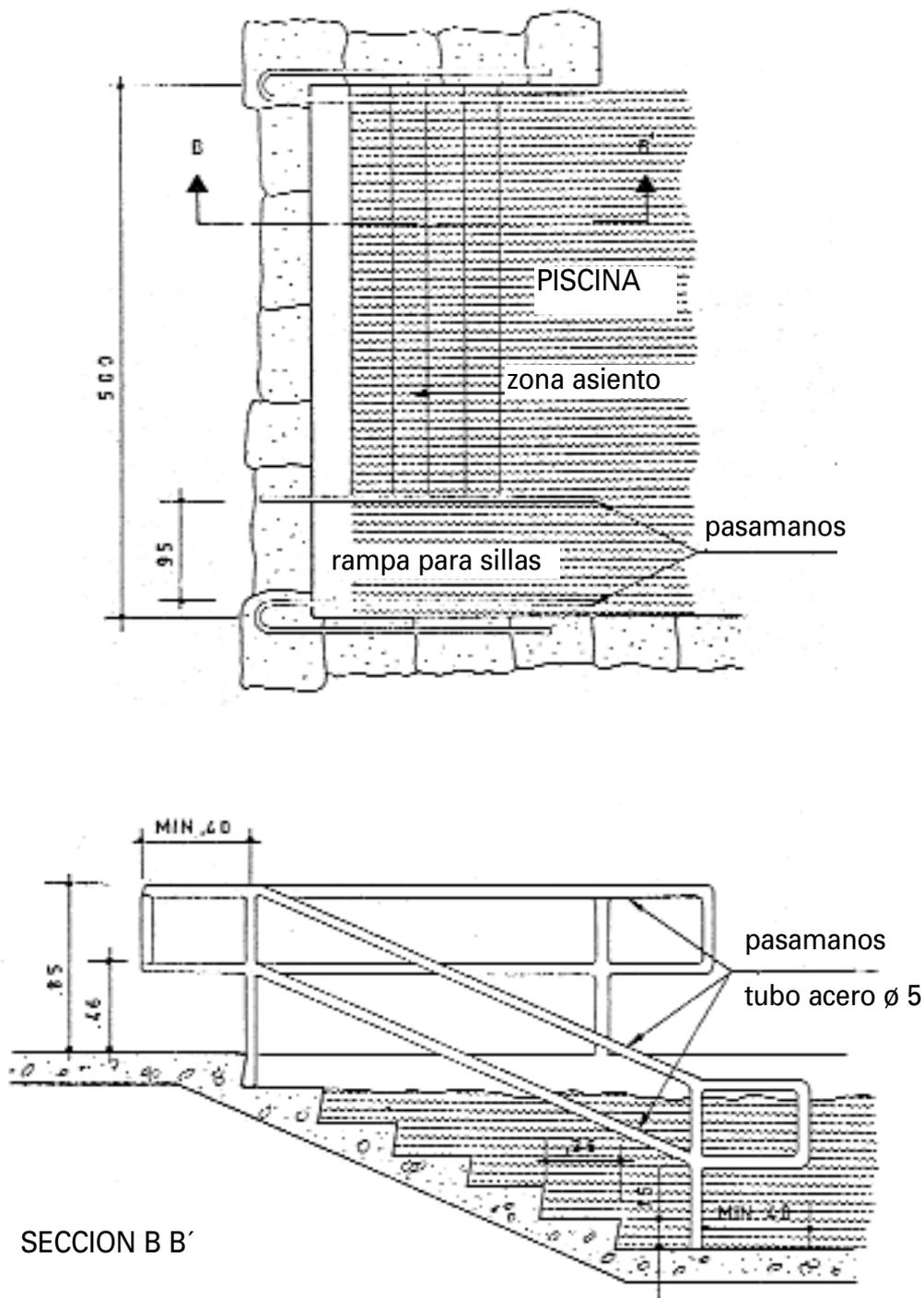
Embarcaderos



La motonáutica es deporte que puede ser practicado con facilidad por el minusválido. Para paliar el problema del embarcamiento, pueden realizarse embarcaderos como el del gráfico o bien, empleando otros materiales.

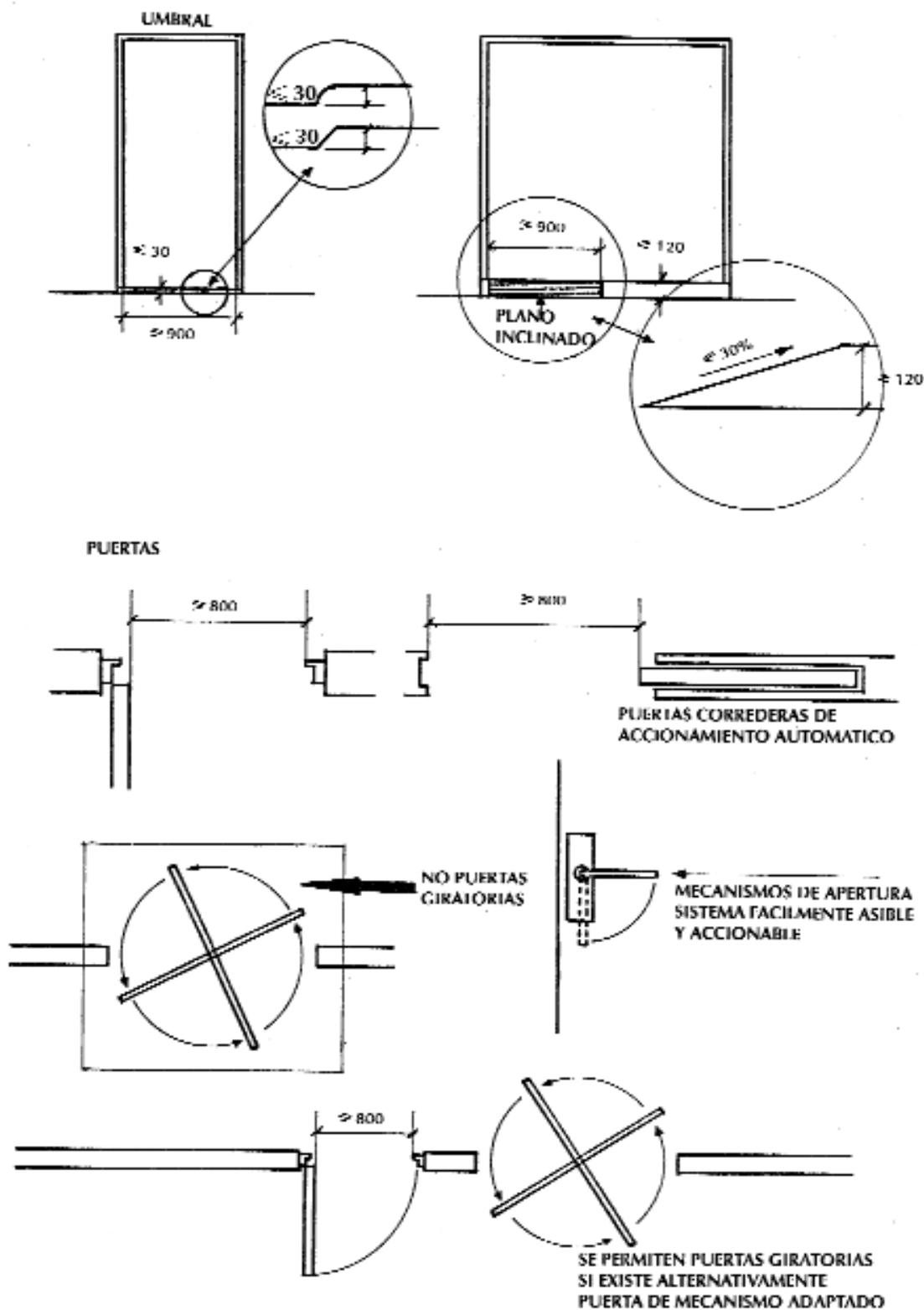


Adaptación baño minusválidos en piscinas

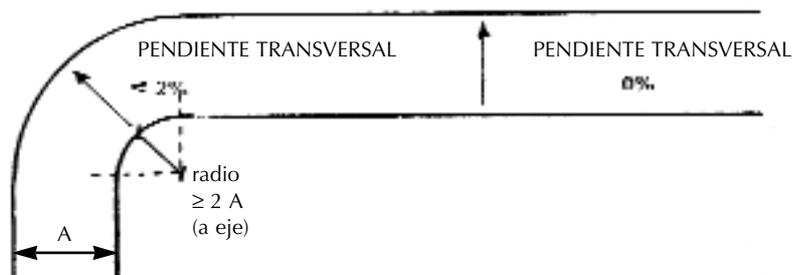
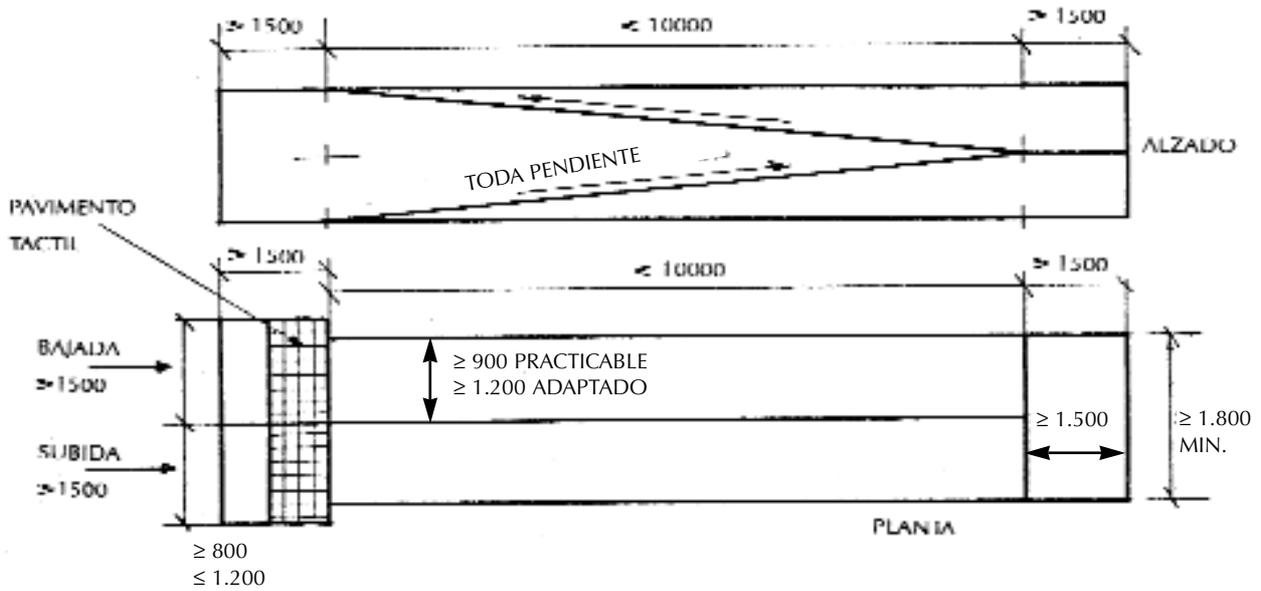
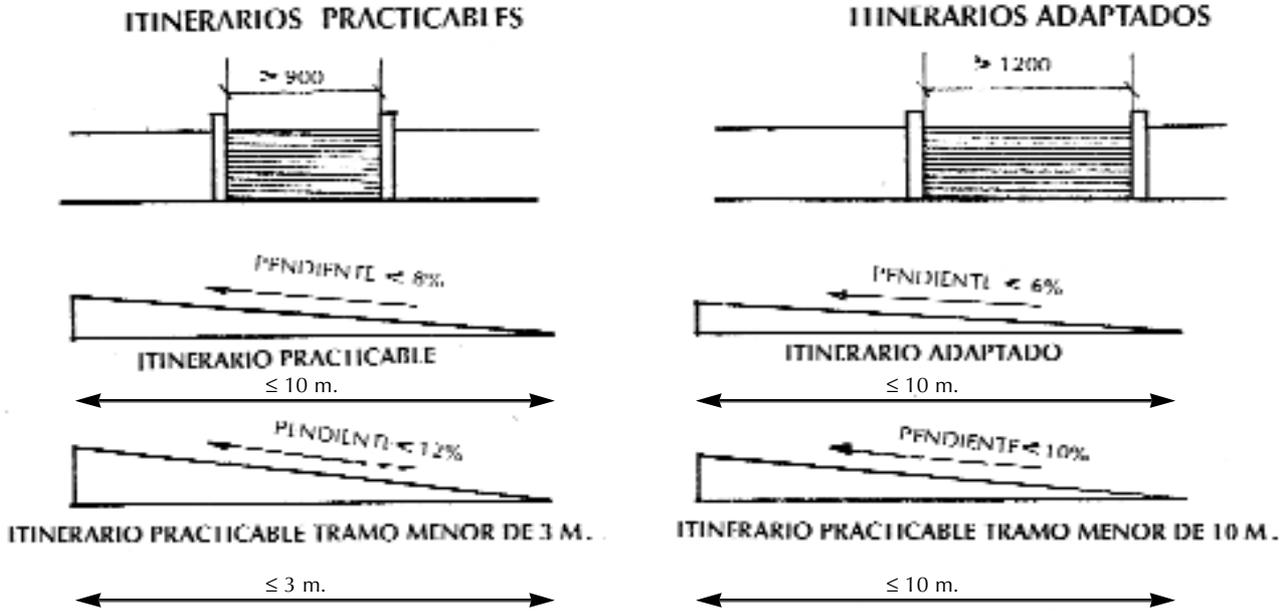


Barreras Arquitectónicas (accesos y edificación)

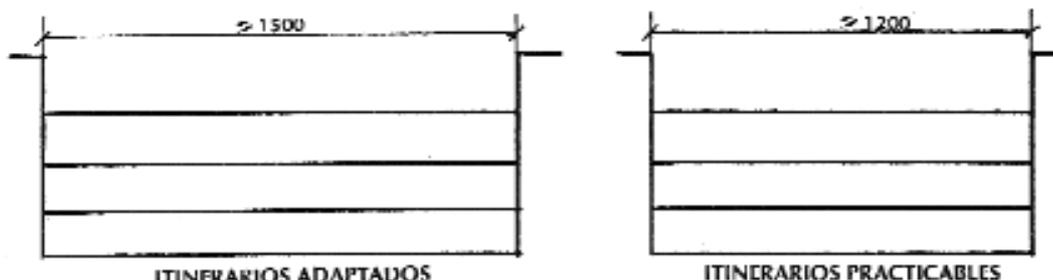
Accesos, umbral, puertas exteriores



Rampas en edificios

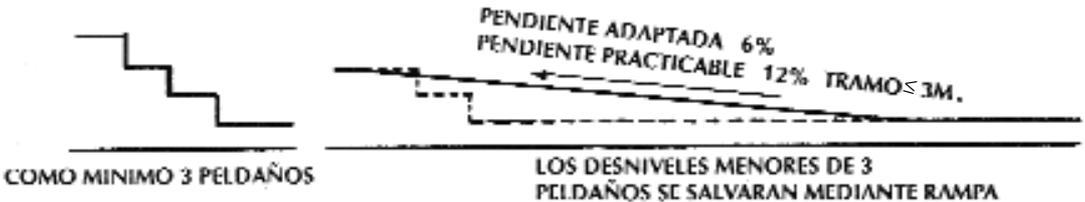


Desniveles



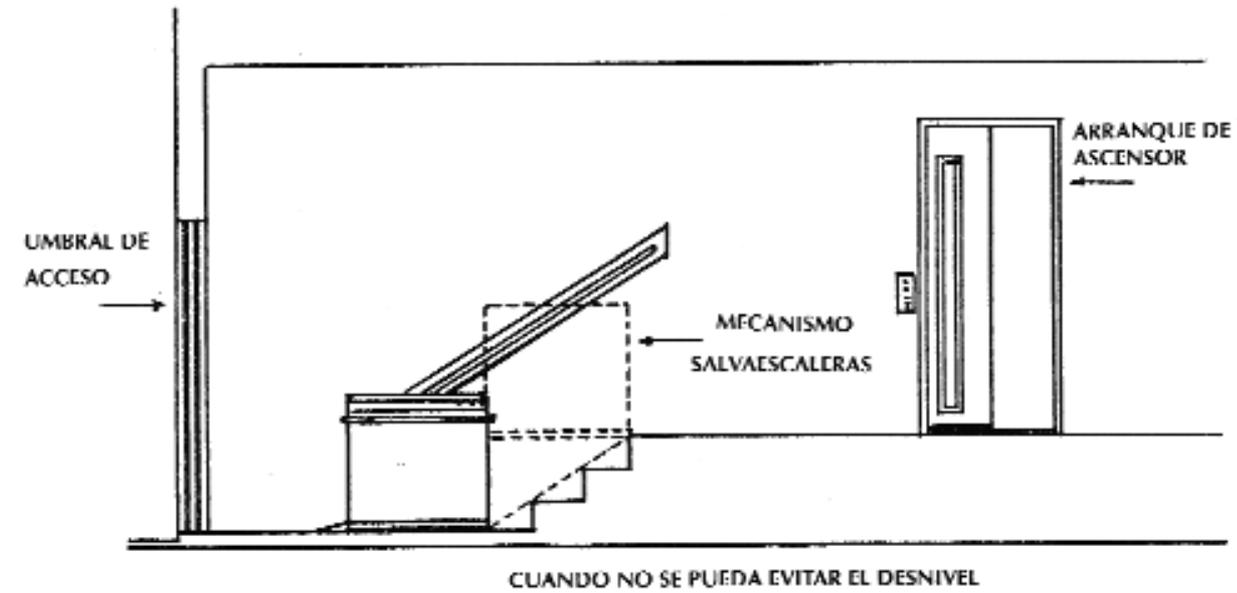
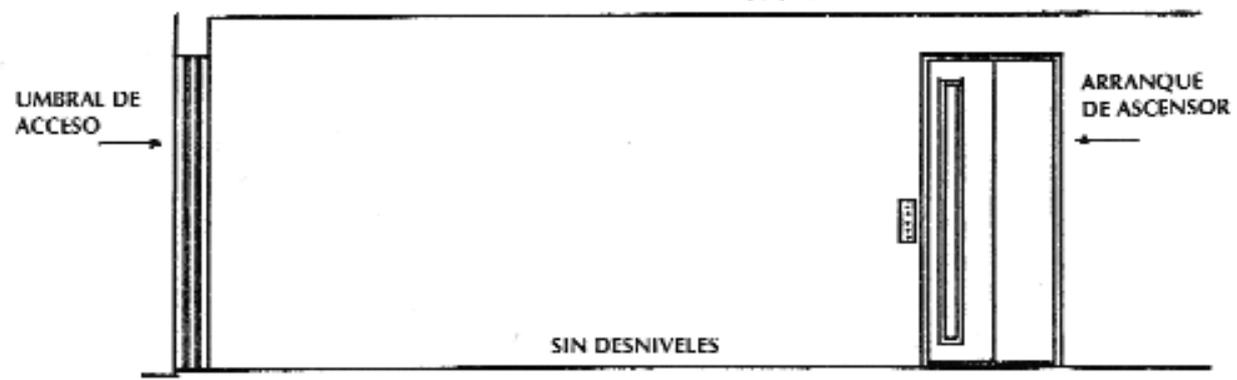
ITINERARIOS ADAPTADOS

ITINERARIOS PRACTICABLES

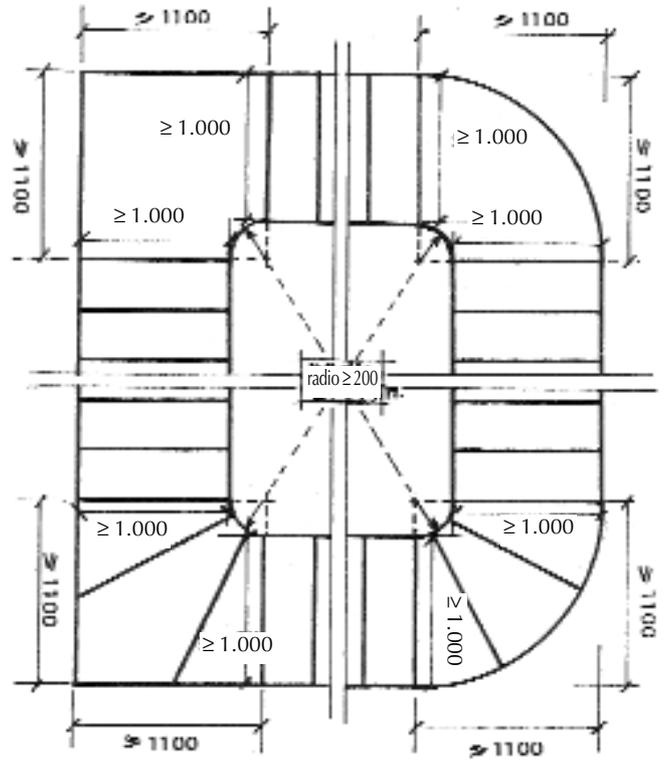
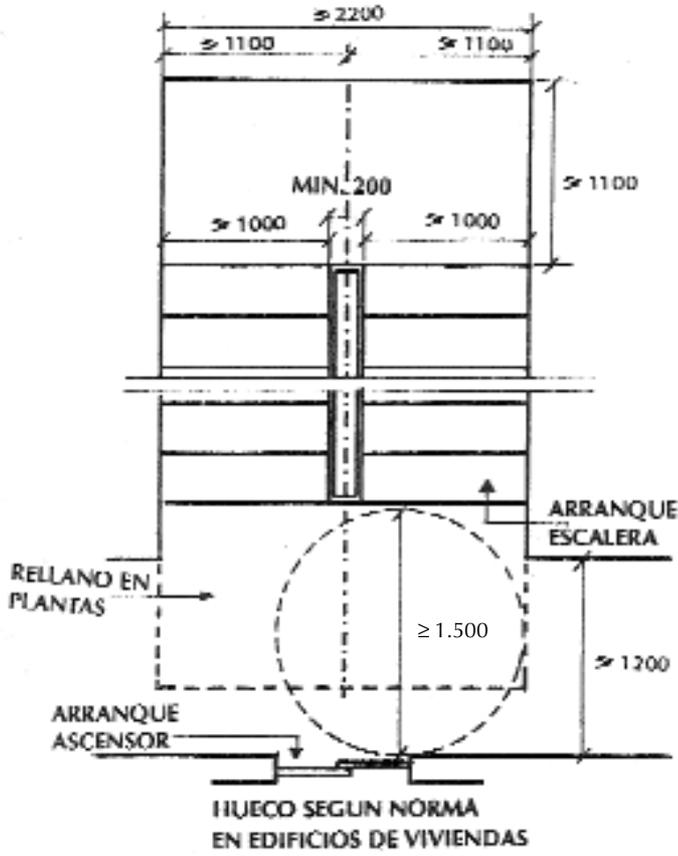


COMO MINIMO 3 PELDAÑOS

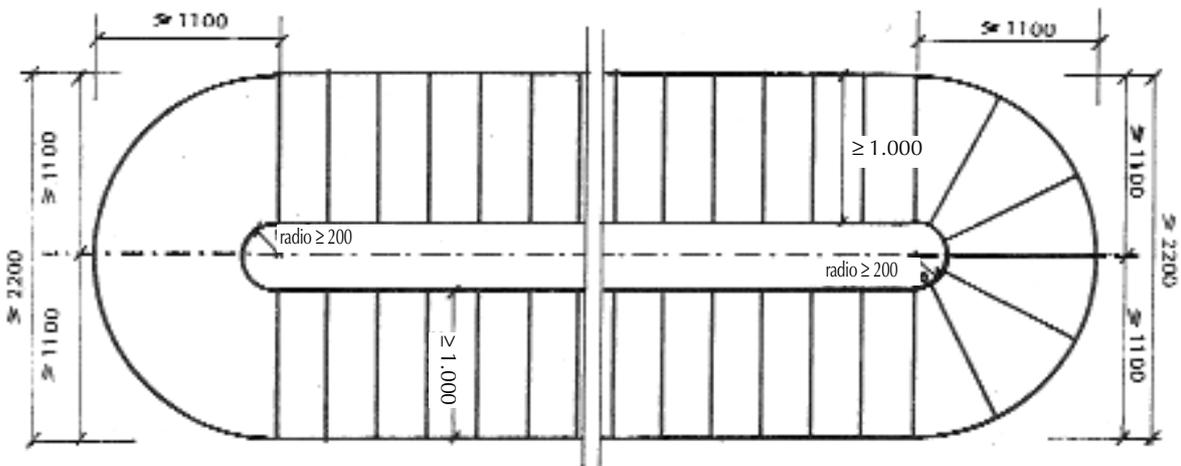
LOS DESNIVELES MENORES DE 3 PELDAÑOS SE SALVARAN MEDIANTE RAMPA



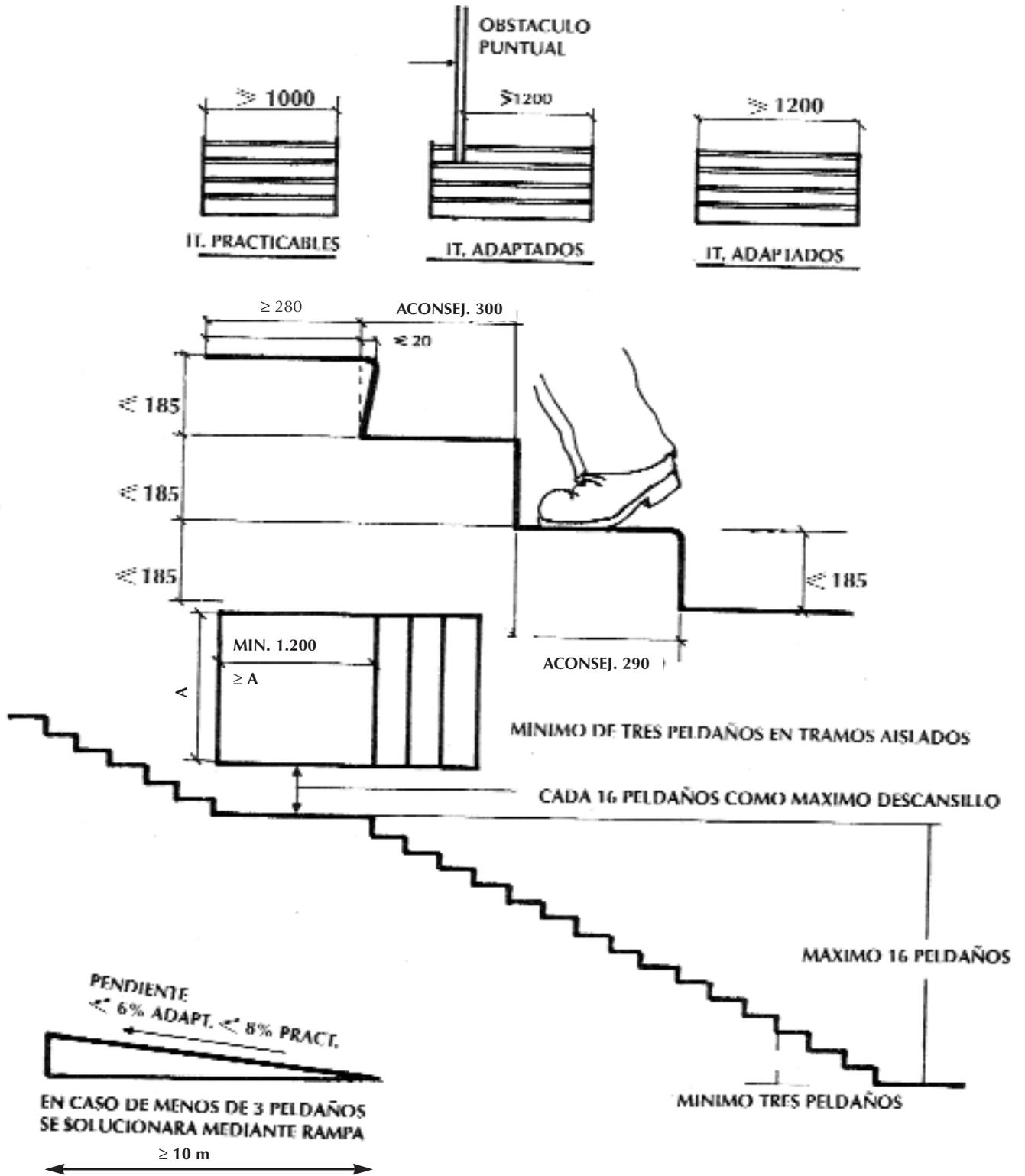
Escaleras en edificios de viviendas (trazados)



DISTINTAS OPCIONES DE TRAZADO DE ESCALERA EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES QUE PERMITEN LA INSTALACION DE MECANISMOS SALVAESCALERAS



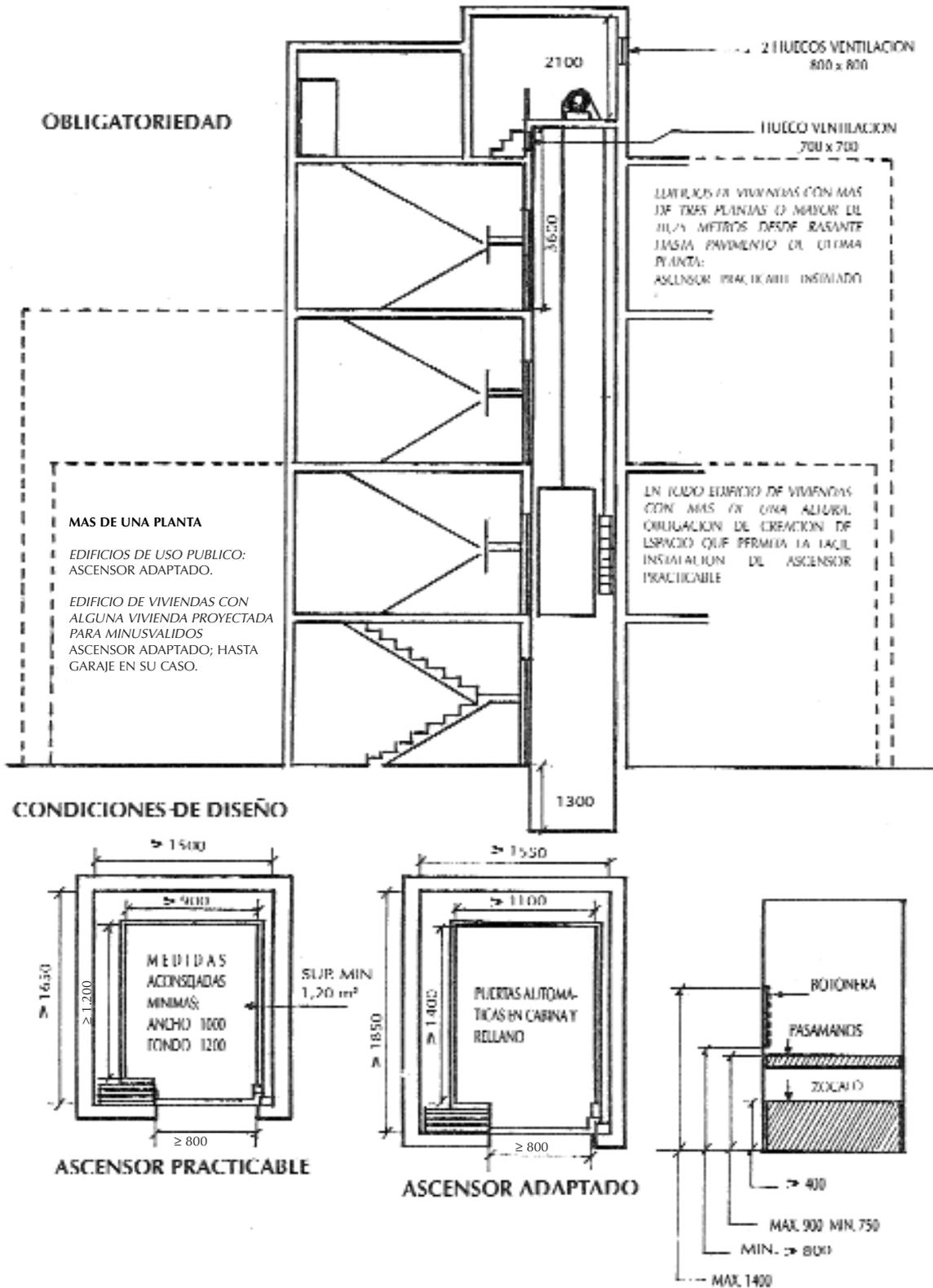
Escaleras en edificios



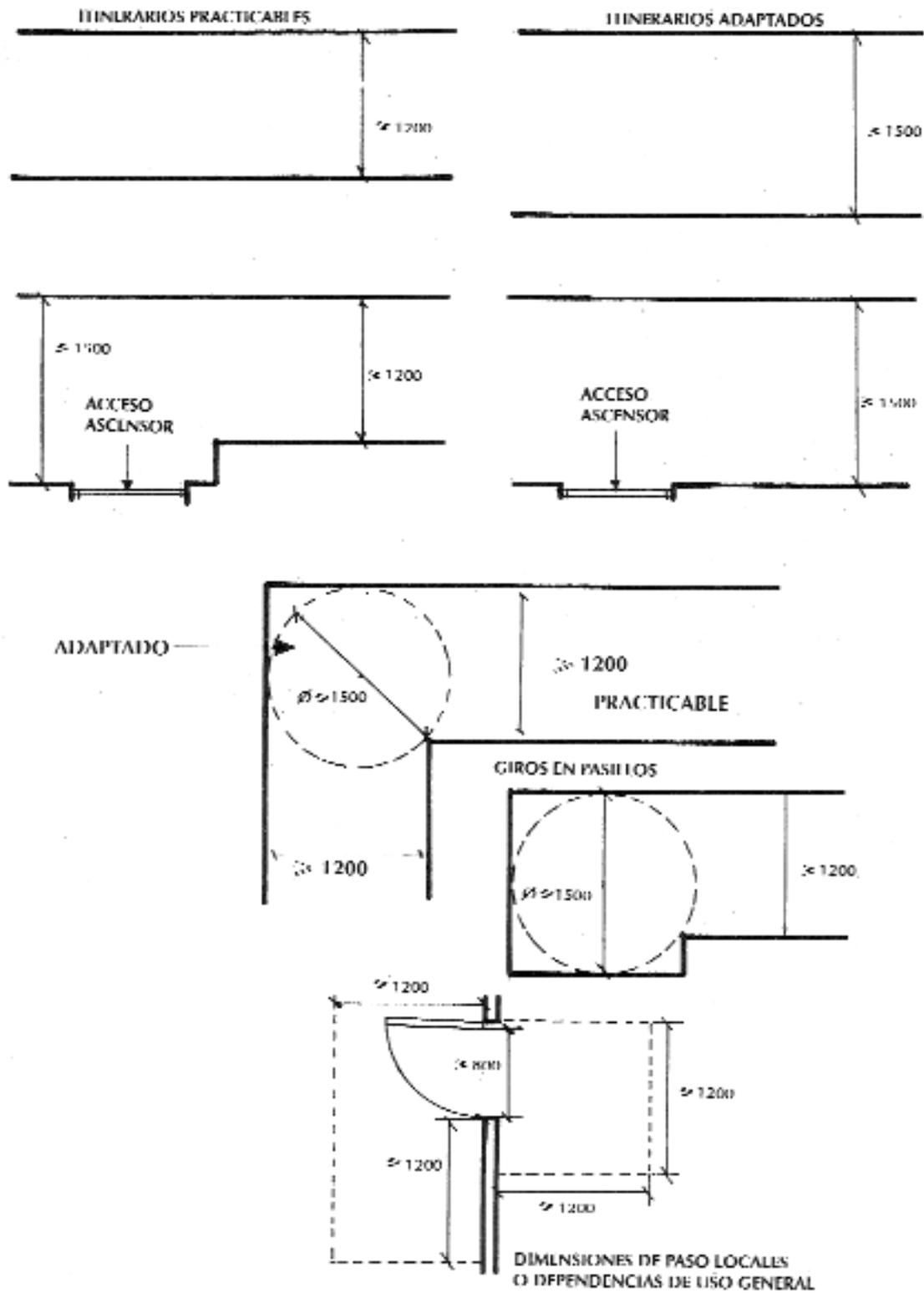
F

A

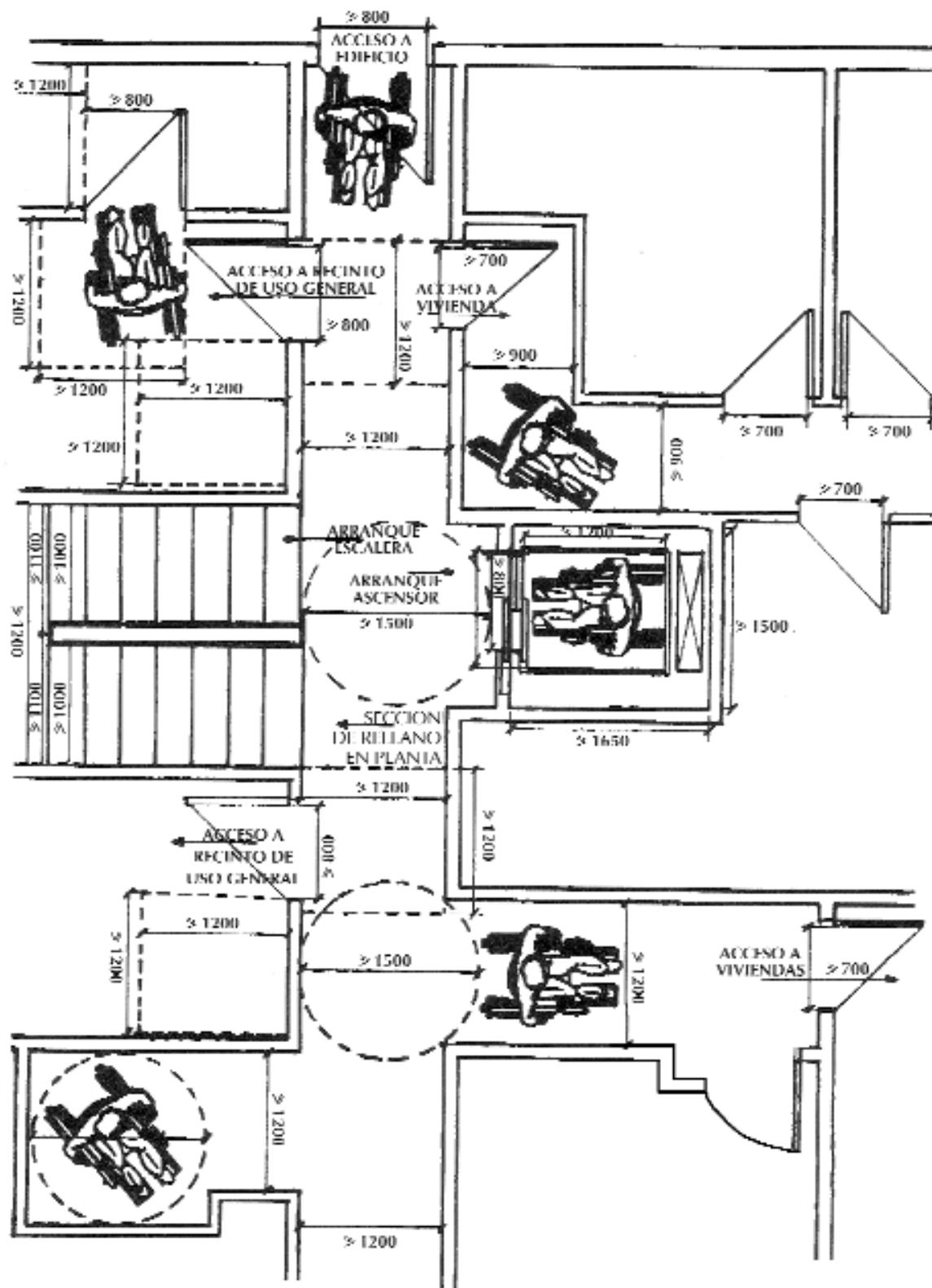
Ascensores



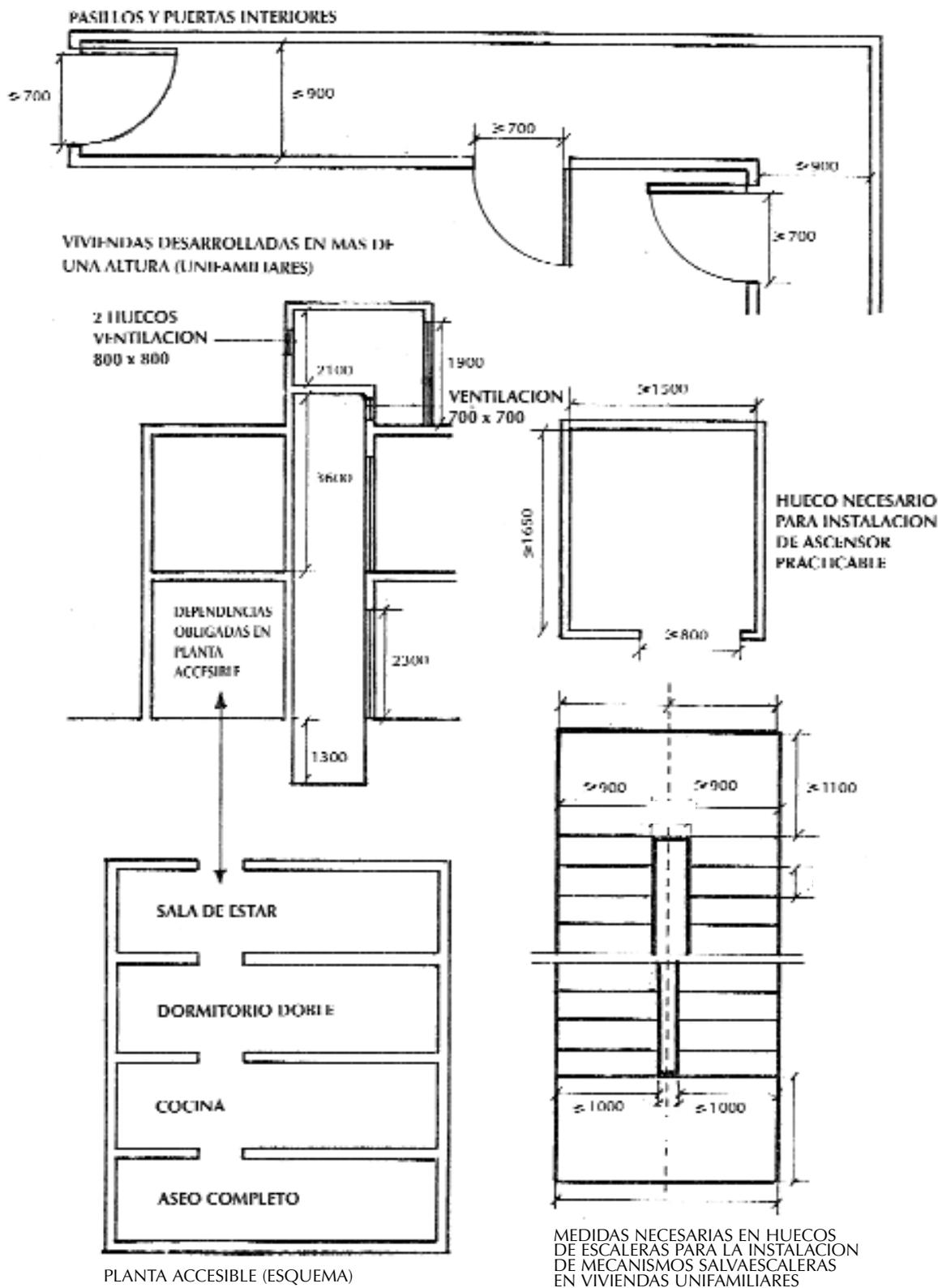
Pasillos y puertas en zonas comunes



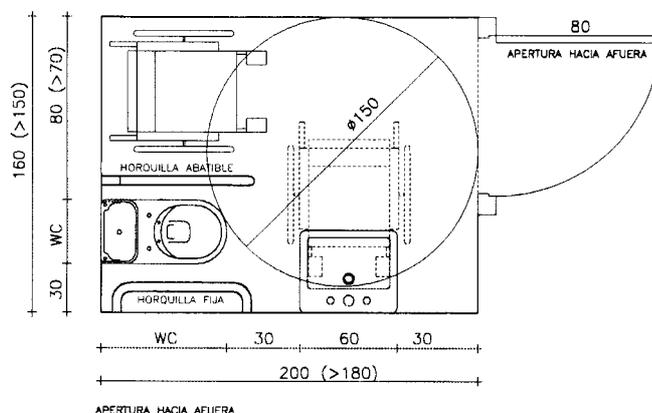
Pasillos, puertas y escaleras en edificios de viviendas



Interior de viviendas no adaptadas



Aseo adaptado



F

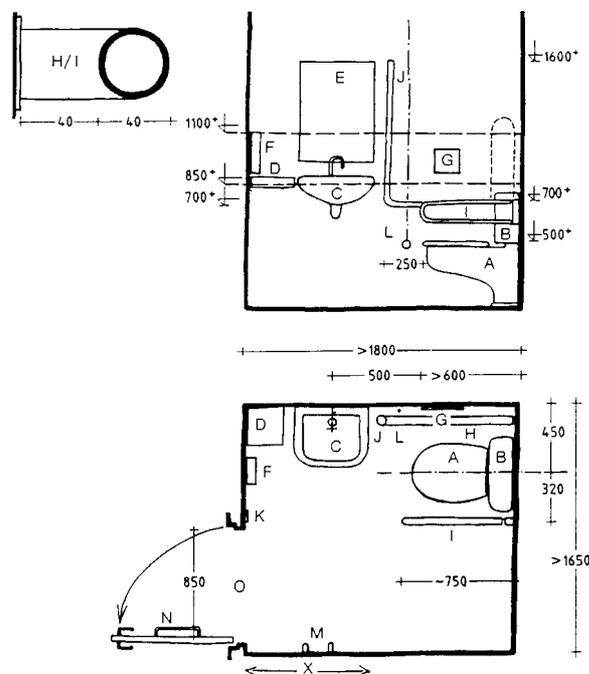
A

CONSIDERACIONES

- Es importante que la disposición de la reducida área del aseo esté bien pensada. Las barras de sujeción, lavabos, portarrollos, y otros dispositivos, no serán útiles si no han sido adecuadamente instalados.
- La altura y resistencia de las barras de sujeción, aparatos y mecanismos, y el espacio de transferencia deben satisfacer las necesidades de usuarios de silla de ruedas. Estas personas deben poder sentarse en el inodoro (y volver a la silla de ruedas) tanto desde un lado (sin preferencia significativa por derecho o izquierdo), como de frente, con o sin asistencia. Aparte de los discapacitados en silla de ruedas, otros deben poder utilizar el aseo igualmente.
- Los discapacitados ambulantes, por ejemplo, deben poder girar fácilmente en un aseo moderadamente practicable. Asimismo, deben poder contar con dispositivos de ayuda (barras, etc.) para sentarse en el inodoro, y levantarse de nuevo.
- Las personas físicamente discapacitadas, en particular, se sienten más seguras si cuentan con un sistema de alarma que les permita pedir ayuda durante el uso del aseo.

LEYENDA DESCRIPTIVA DEL CROQUIS

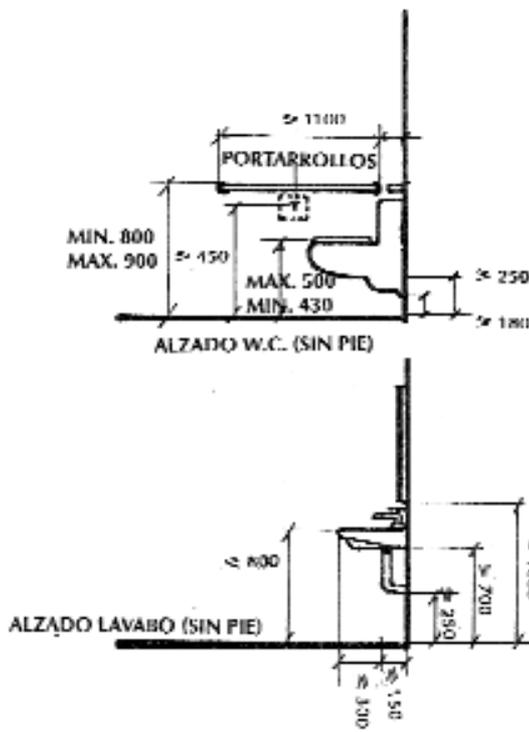
A = inodoro; B = barra dorsal, o cisterna baja; C = lavabo pequeño; D = estante; E = espejo (ligeramente abatido); F = secador; G = portarrollos; H = barra fija horizontal; I = horquilla abatible; J = barra fija vertical; K = interruptor (junto a la puerta); L = alarma (con tirador de cadena); M = perchas fijas; N = herrajes de puerta fácilmente operables; O = paso (sin umbral); X = situación alternativa de la puerta.



E

A

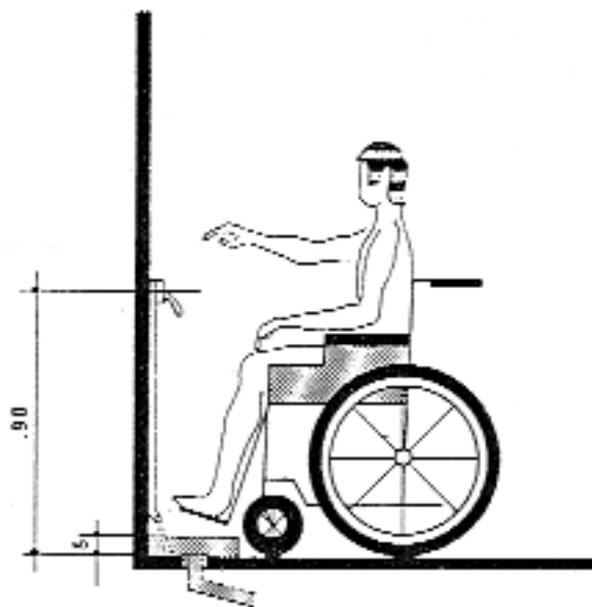
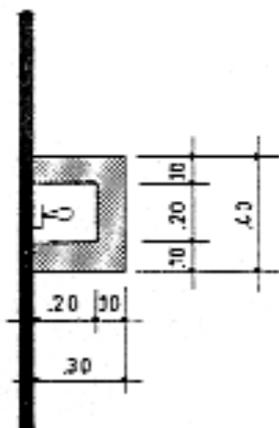
Aseos



F

A

PLANTA



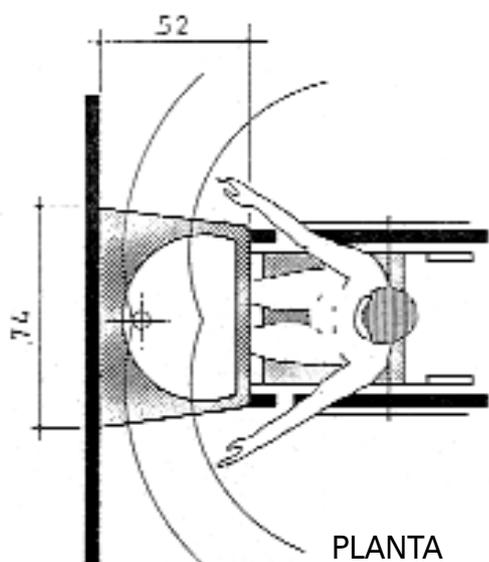
ALZADO

Se aconseja la instalación de este tipo de lavapiés tanto en vestuarios de piscinas, como en cuartos de baño o aseos de centros recreativos, gimnasios, etc.

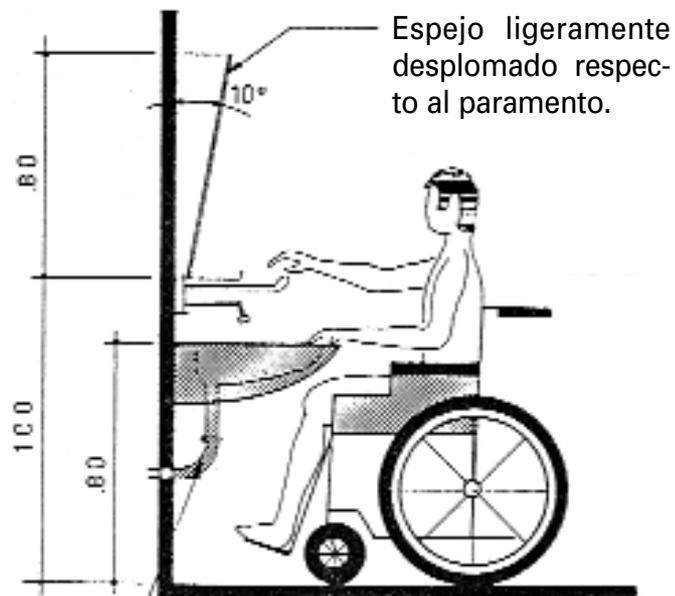
C

A

Aseo adaptado



Disponer los toalleros dentro del área de alcance.

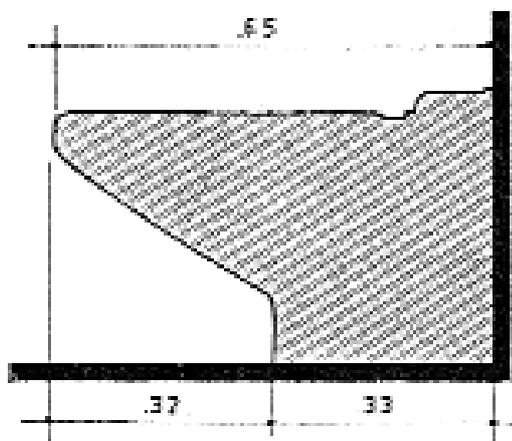


Espejo ligeramente desplomado respecto al paramento.

ALZADO

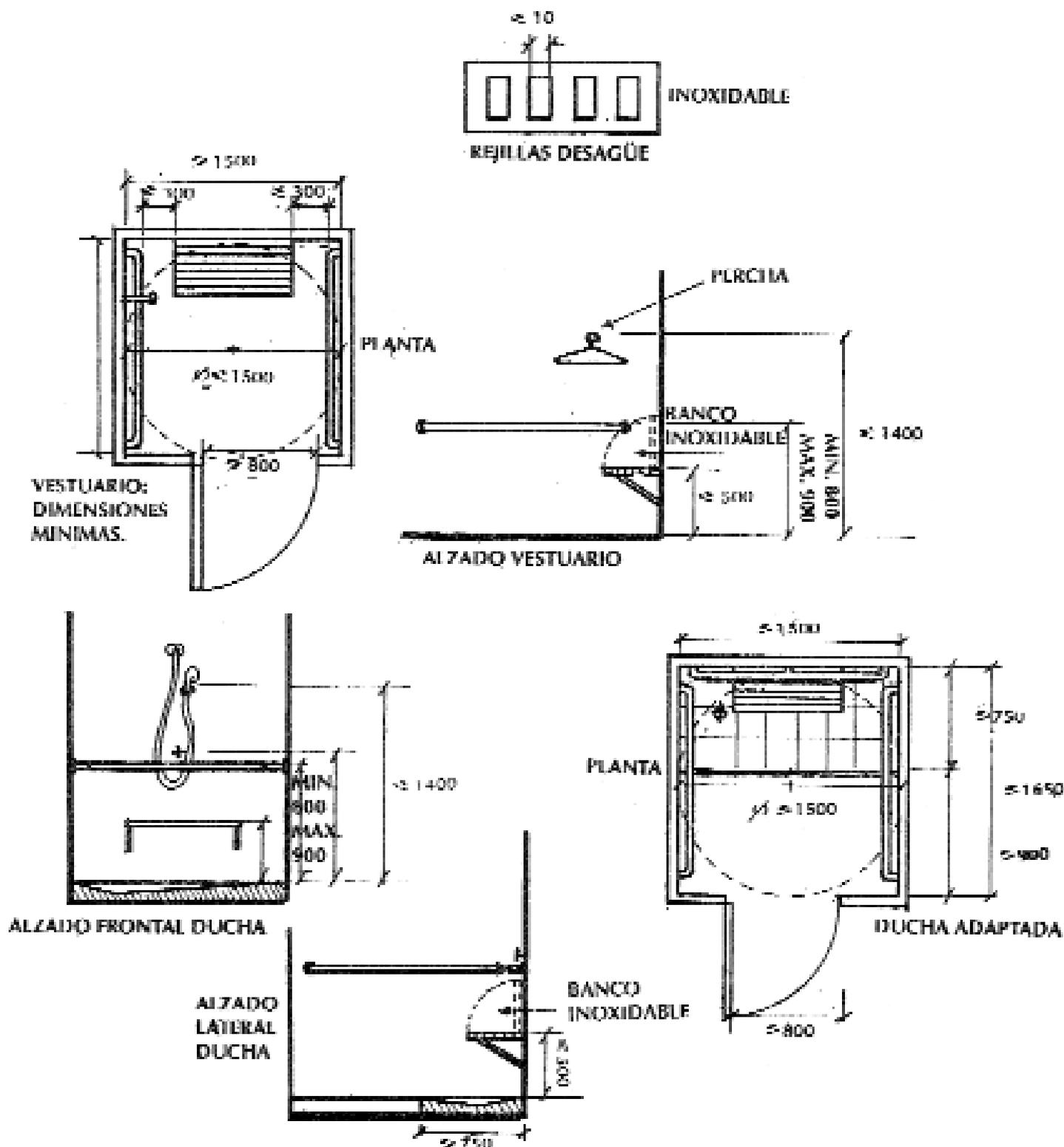
En caso de que el desagüe o sifón sea externo, se aconseja revestirle de un material aislante.

Bide

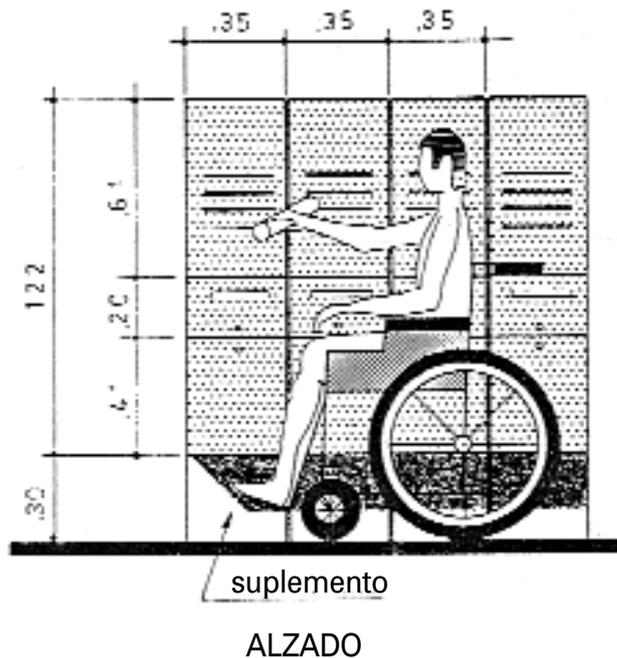
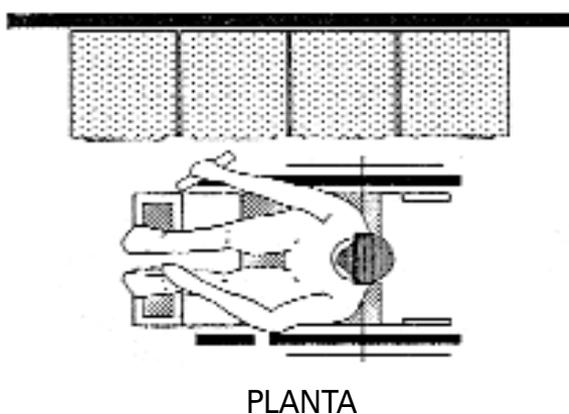


Frente al bidé deben colocarse barras o asideros. En cualquier caso deben estar fuertemente recibidos, puesto que los minusválidos se apoyan en ellos.

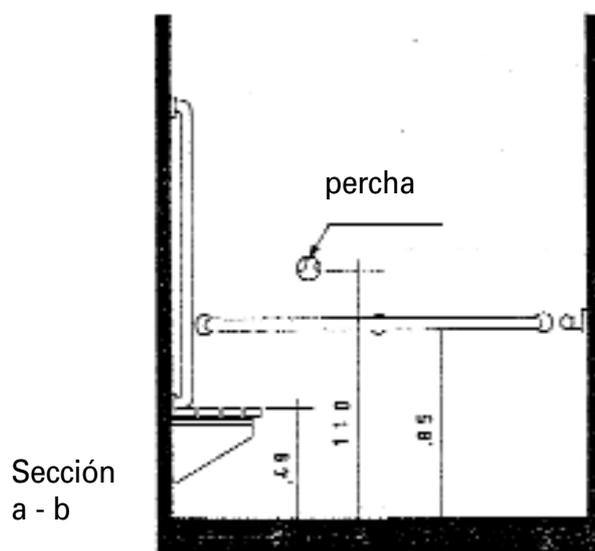
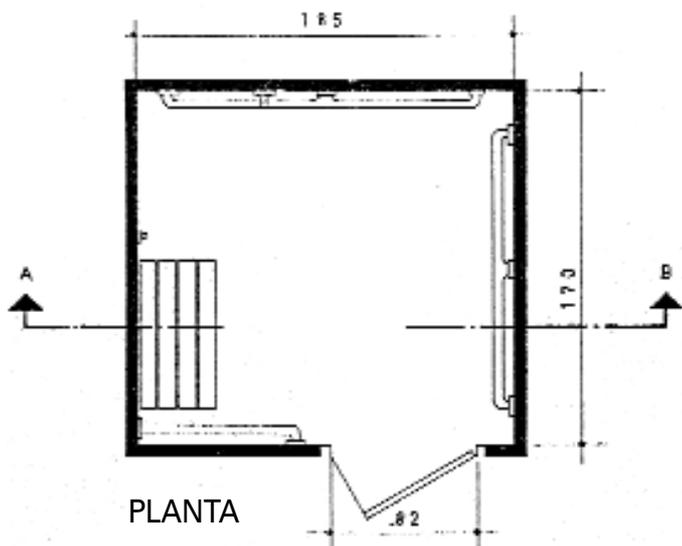
Duchas y vestuarios



Cabinas en vestuarios (taquillas y accesorios)

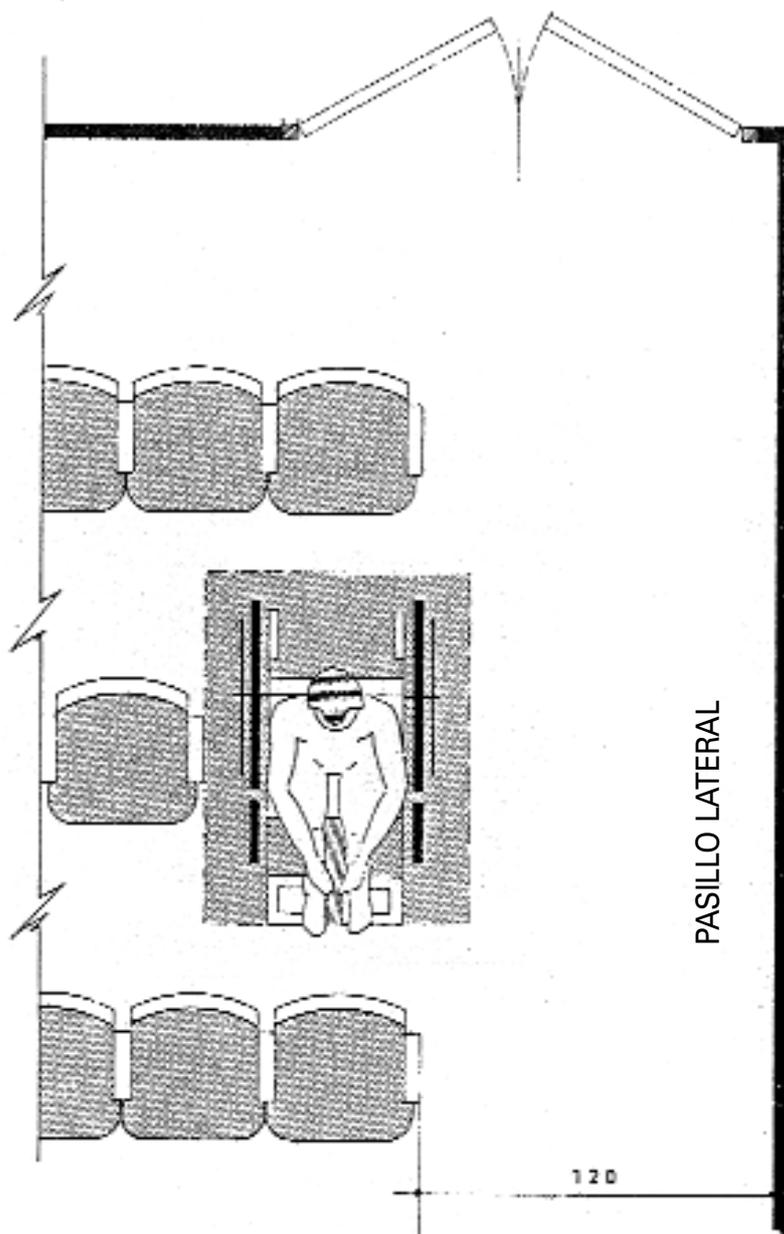


Cabinas en vestuarios (dimensiones mínimas)



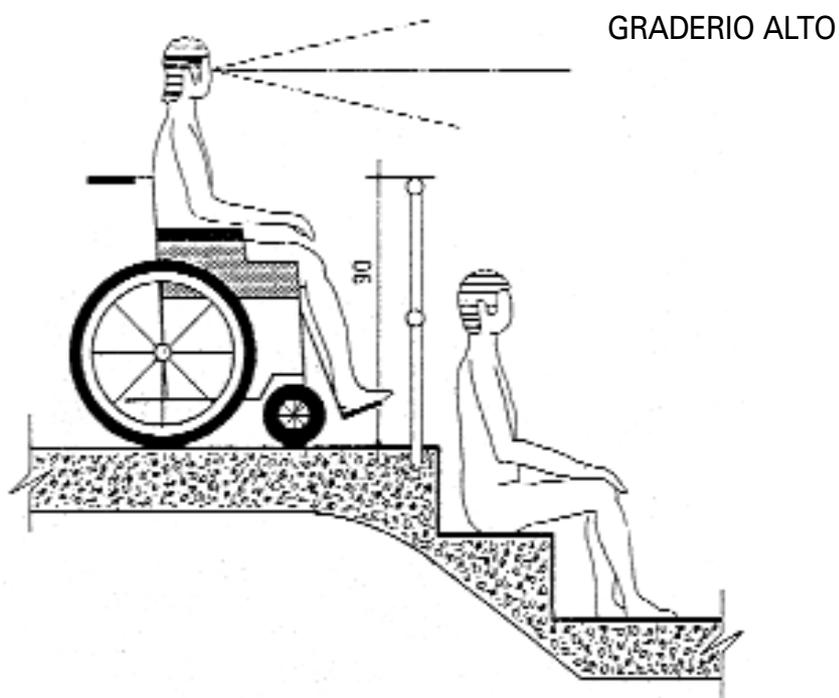
En todas las piscinas, debe prevenirse una cabina individual para uso de minusválidos.

Locales de espectáculos



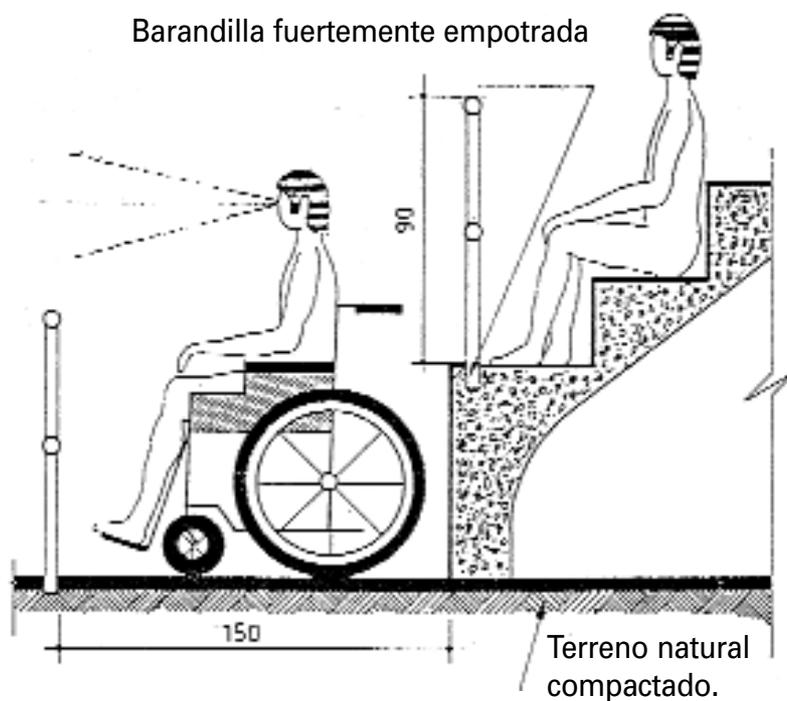
PLANTA

El minusválido como espectador

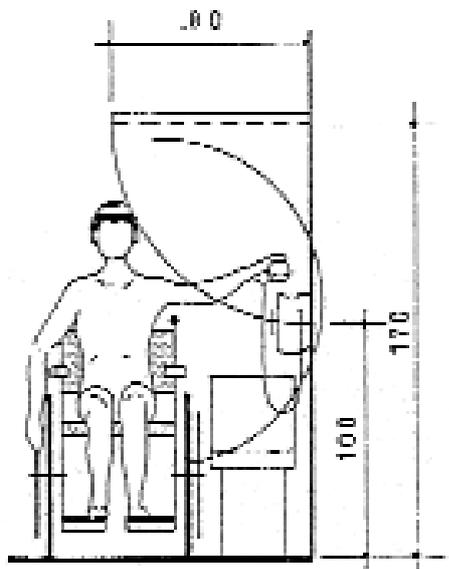


En las instalaciones deportivas debe prevenirse zonas destinadas a personas en silla. La configuración de la instalación determinará la posición y situación de la grada.

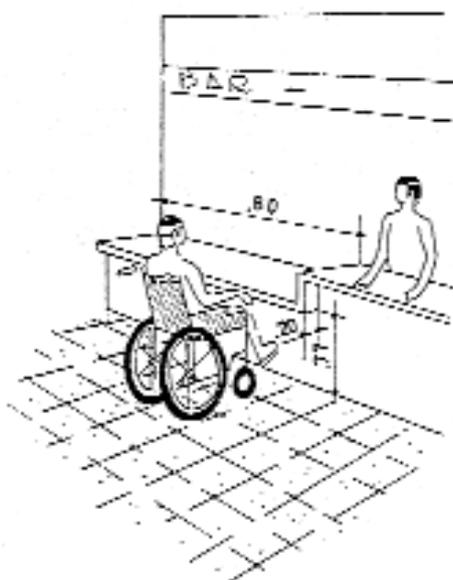
GRADERIO A NIVEL DE ENTRADA



Teléfonos y fuentes públicas



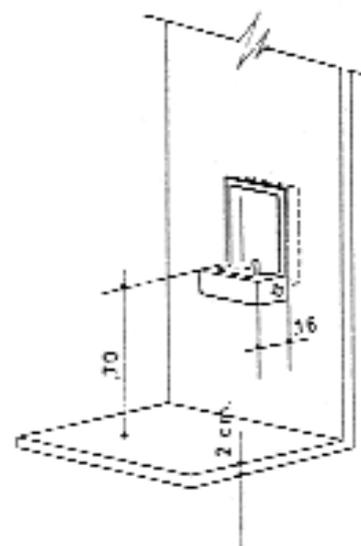
Los teléfonos con concha aislante deben colocarse a las alturas indicadas, tanto aquella como el aparato, para poder utilizarse sentado.



En kioscos, bares al aire libre y en general los mostradores, deben tener una zona accesible para minusválidos.

Las fuentes públicas, si se adosan a las paredes, deben disponerse de forma que tanto los niños como los minusválidos tengan posibilidad de usarlas.

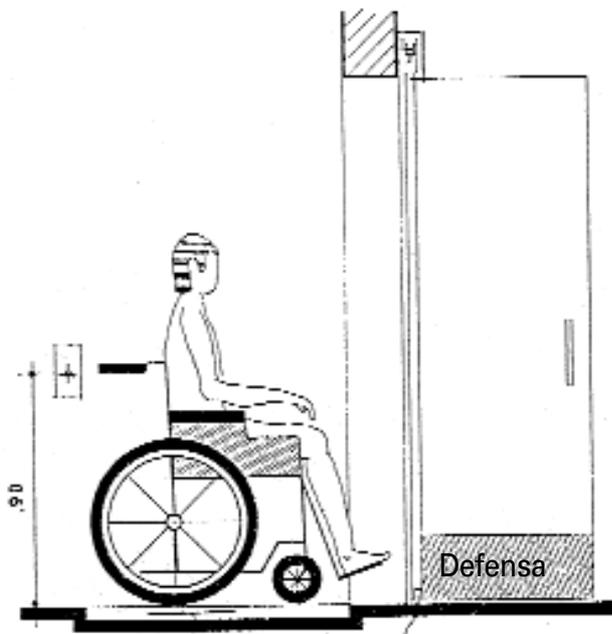
Si van apoyadas sobre un pedestal, éste no tendrá más de 2 cm de alto.



Viviendas adaptadas para usuarios de sillas de ruedas

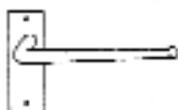
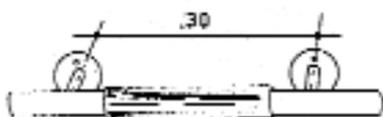
Accesibilidad (puertas)

La anchura mínima de la puerta debe ser de 82 a 85 cm, mejor 90 cm.



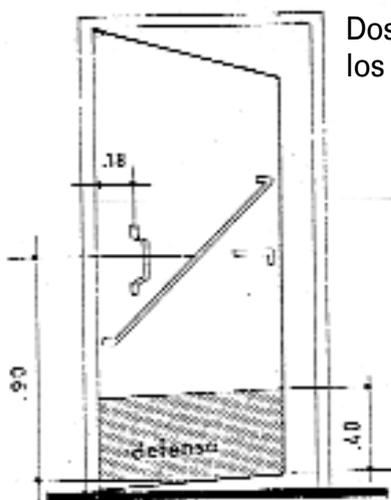
ALZADO

Mandos o contactos eléctricos para apertura y cierre automático, si es factible.



Tiradores más aconsejables

de este tipo **NO**

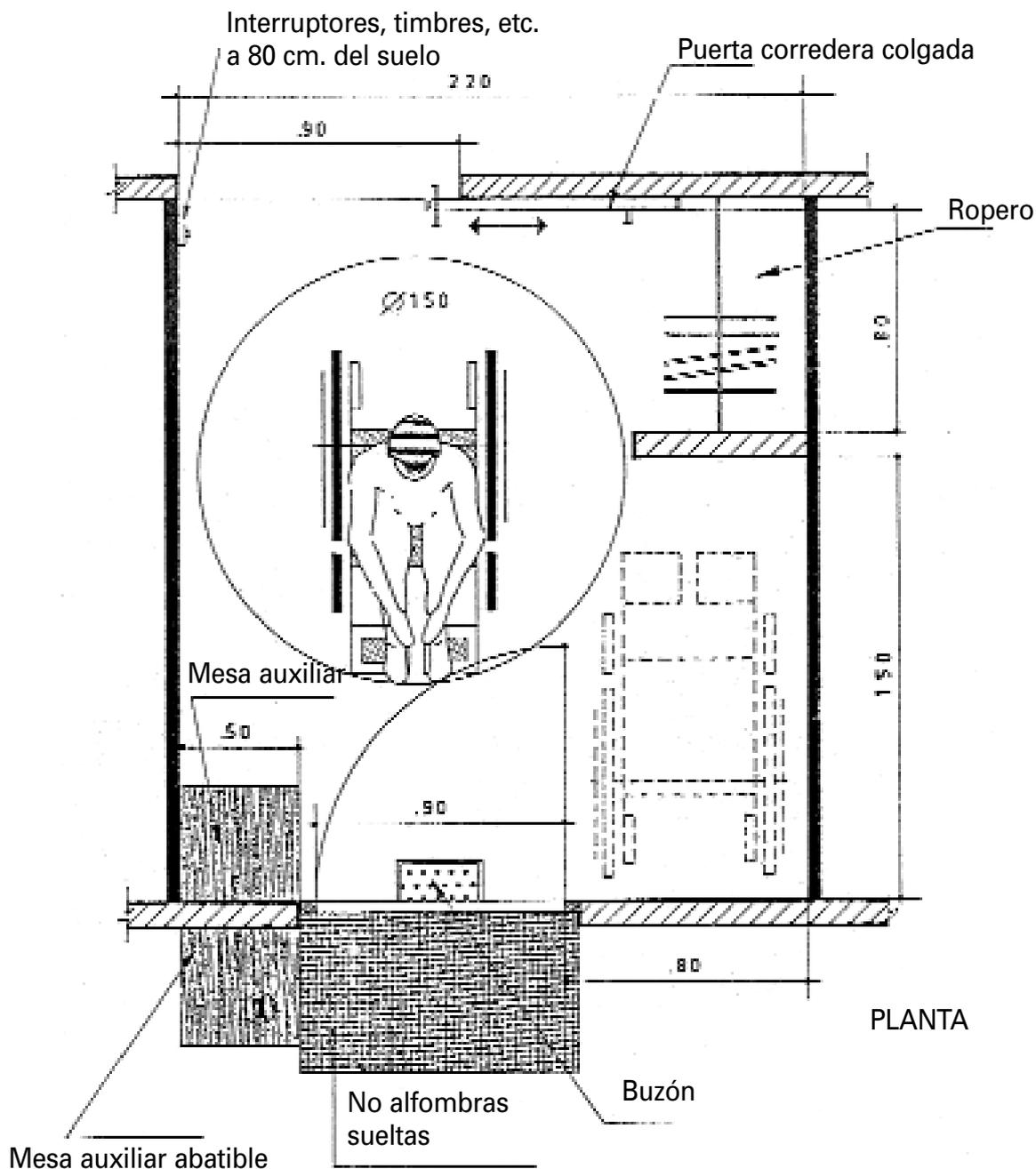


Dos posibilidades de disponer los tiradores

DETALLE

La defensa puede ser metálica o de otro material resistente al choque.

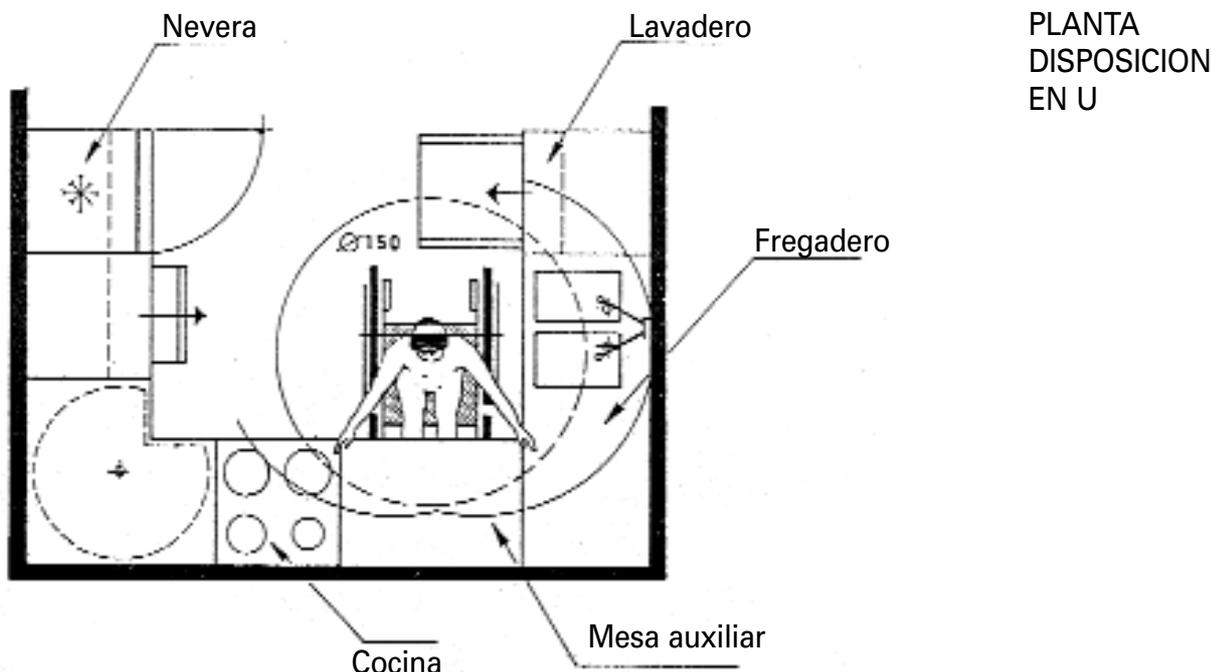
Vestíbulos



Las dimensiones mínimas de un vestíbulo con muebles, armario, etc., son las que figuran en este gráfico:

El rectángulo señalado con ①, es un tablero abatible, que puede colocarse como elemento auxiliar, para depositar objetos que pueda transportar el minusválido y le impidan maniobrar para abrir. También puede utilizarse para que los proveedores, lecheros, panaderos, etc., dejen sus encargos en ausencia del minusválido.

Cocinas



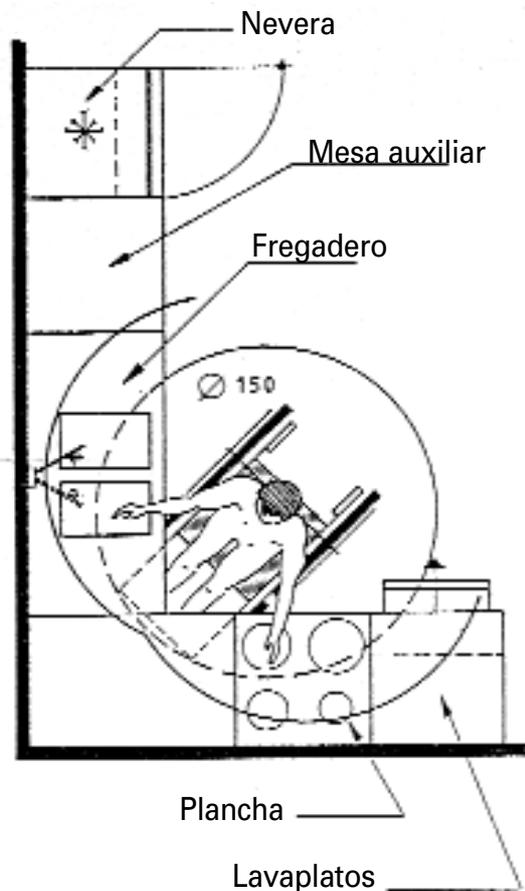
Las cocinas para que puedan ser útiles a los minusválidos, deben tener una superficie que permita desenvolverse con cierta facilidad, a la par que alcanzar a todos los elementos accesorios.

Debe existir un área de 1,50 m. de diámetro como mínimo para que pueda girar una silla de ruedas.

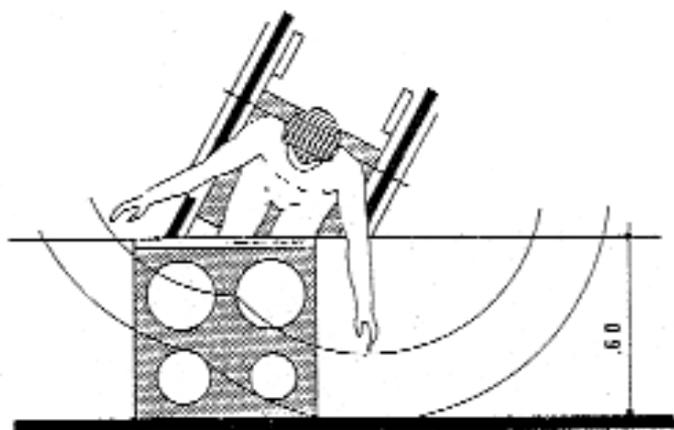
Los armarios y otros aparatos deben estar a alturas accesibles.

Los planos de trabajo, a 80 cm. del suelo.

PLANTA DISPOSICION EN L

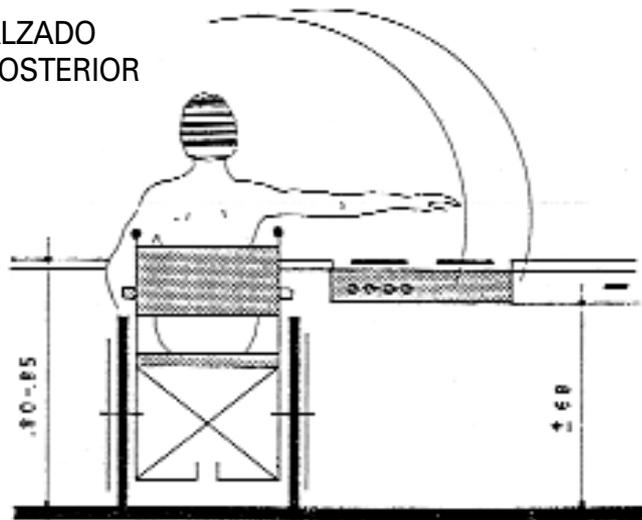


Cocinas



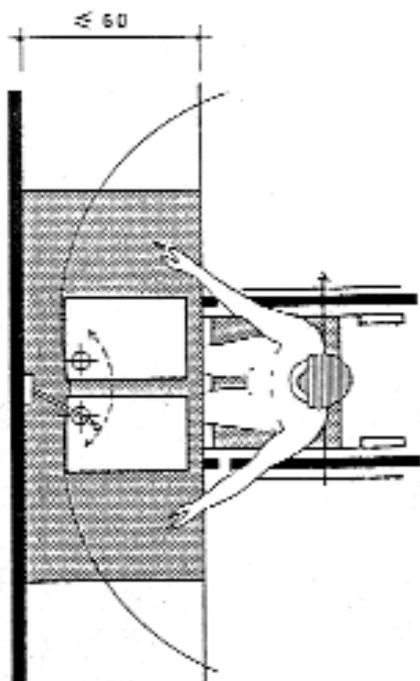
PLANTA

ALZADO POSTERIOR



Los planos de trabajo deben estar situados a 80-85 cms. del suelo, y colocados de forma tal que quede un espacio bajo ellos lo suficientemente amplio para que las piernas y la silla pasen libremente.

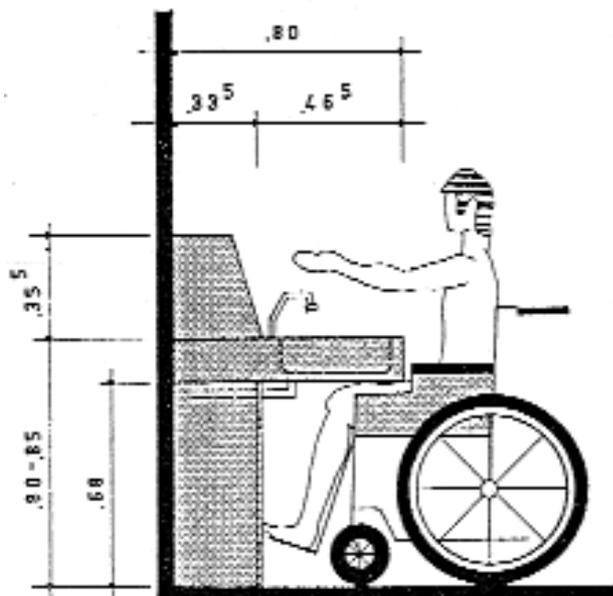
Fregaderos



PLANTA

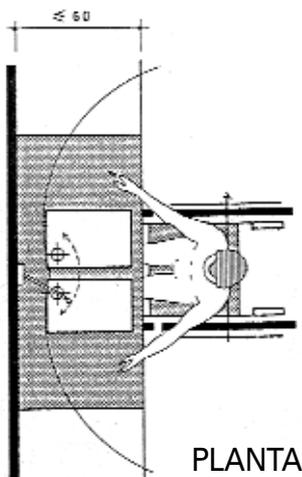
La disposición de los fregaderos será tal que permita introducir las piernas bajo los aparatos.

Proteger mediante aislantes térmicos las tuberías y desagües.

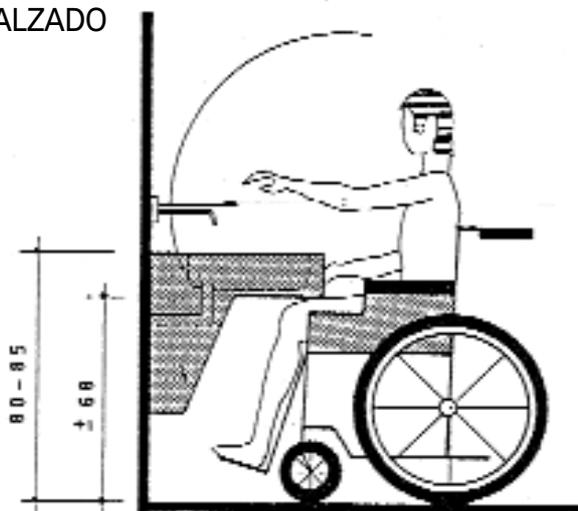


PLANTA

Cocinas (fregaderos)

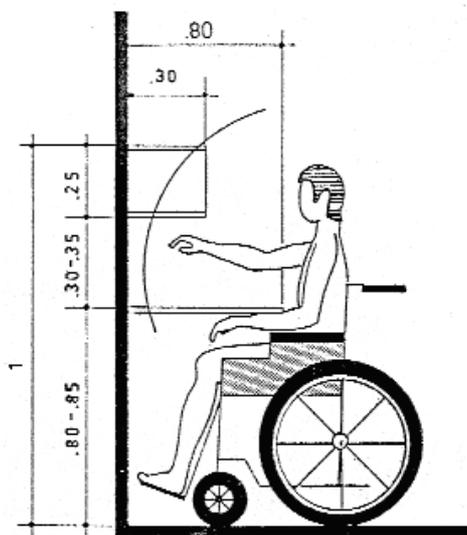


ALZADO



Si los desagües no van cubiertos, deben protegerse con una coquilla aislante para evitar posibles quemaduras.

Cocinas (elementos auxiliares)



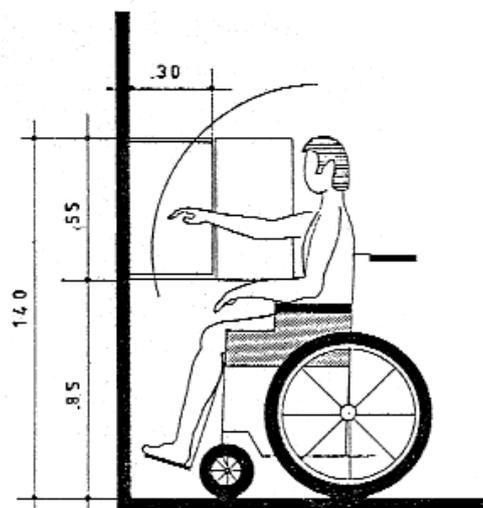
ALZADO

Las mesas deberán situarse de forma que el tablero esté a 80-85 cm. del suelo y permita pasar por debajo la silla de ruedas.

La altura del plano de trabajo será de 80 cm.

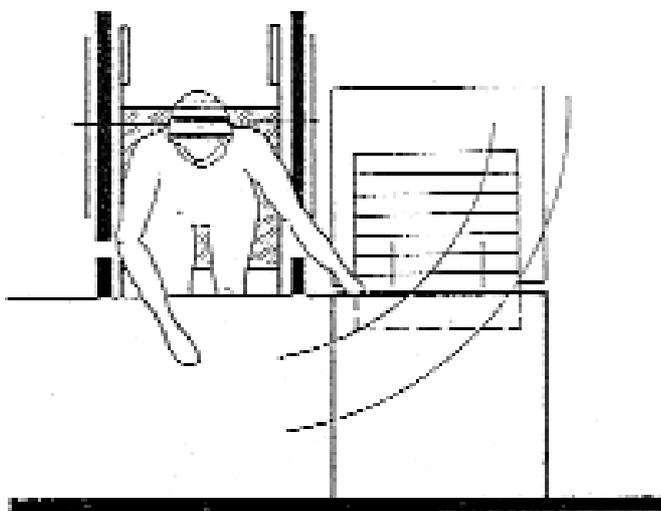
La altura mínima interior: 68 cm.

Los armarios, estantes, basares, etc., deben situarse a alturas accesibles desde la silla.



ALZADO

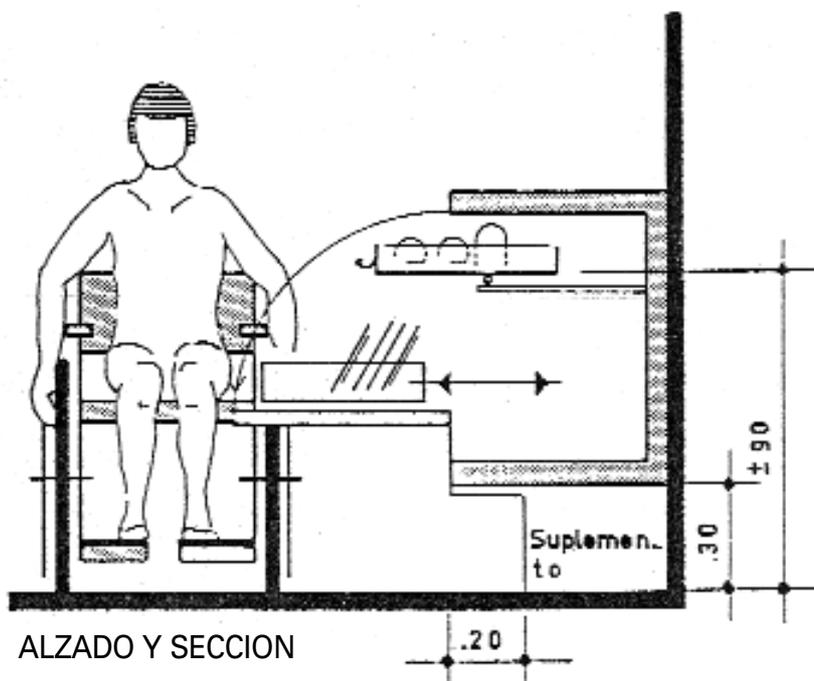
Cocinas (accesorios)



PLANTA

Disposición más idónea del lavaplatos, pilas y lavaderos.

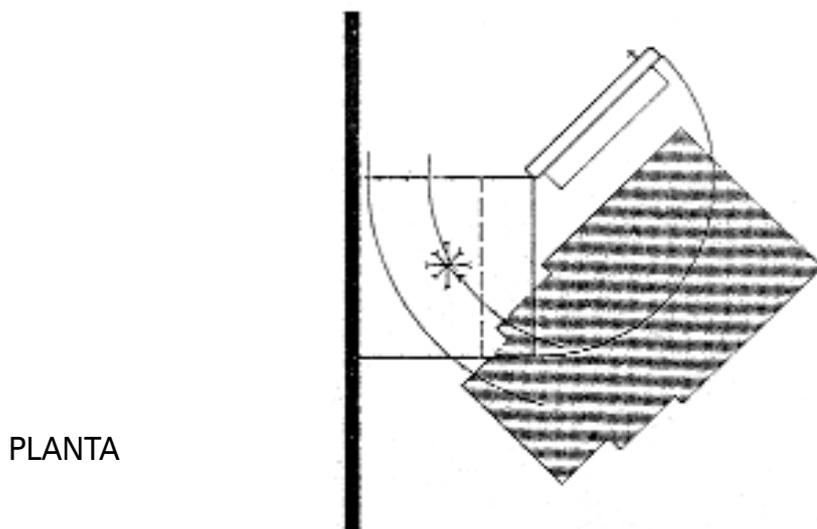
Los lavaplatos deben estar al alcance del usuario, para que con el menor movimiento posible, llegar a todos los planos y rincoes.



ALZADO Y SECCION

Estos aparatos deben suplementarse mediante un banco fijo o móvil a una altura no inferior a los 30 cm.

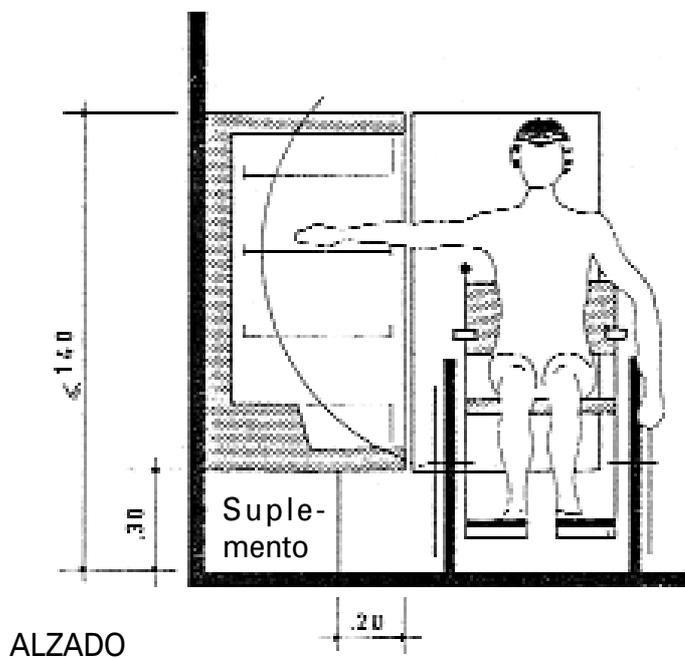
Cocinas (electrodomésticos I)



PLANTA

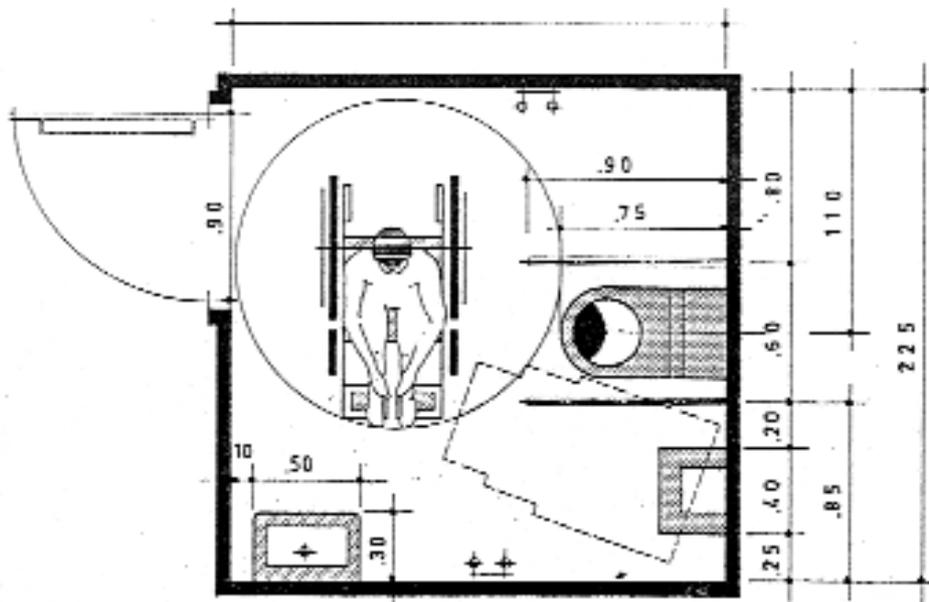
Las neveras, lavadoras, lavaplatos, etc., deben colocarse sobre un suplemento que permita al minusválido llegar a todos los «rincones».

Neveras



ALZADO

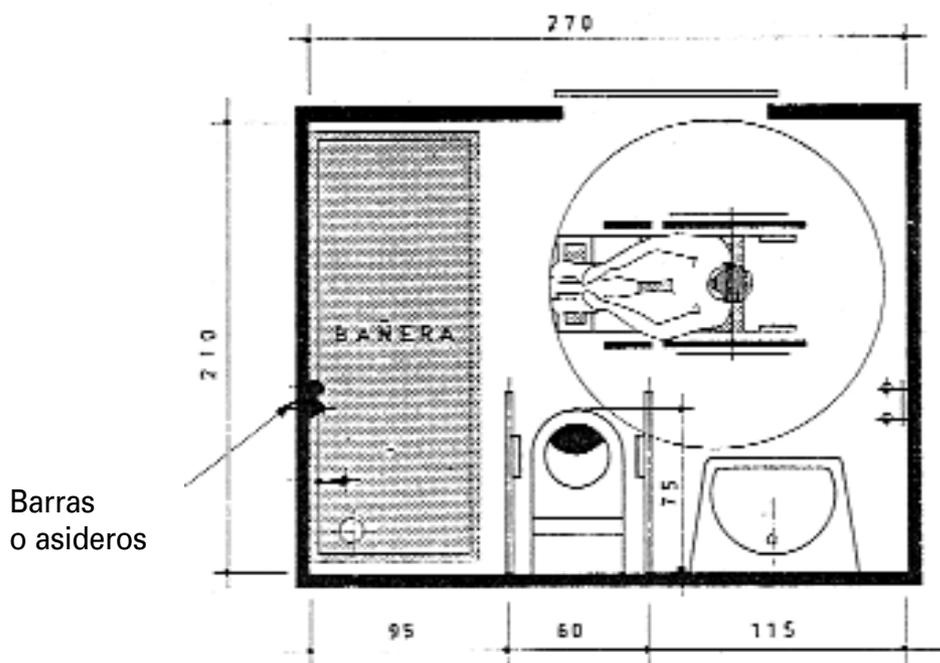
Aseos



PLANTA

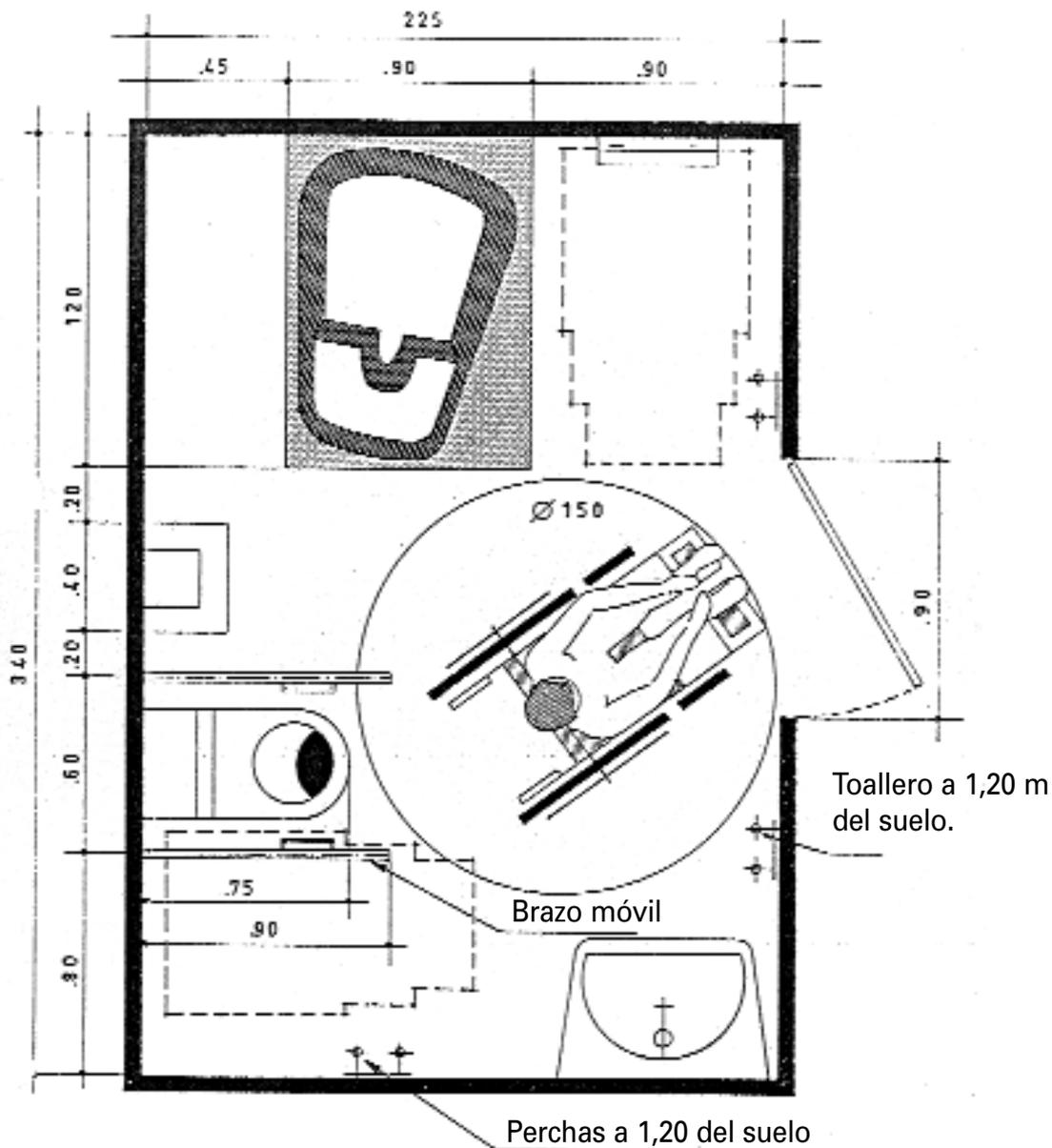
La disposición de los aparatos es fundamental para que los cuartos de aseo sean accesibles.

Estas soluciones permiten la ayuda de un auxiliar.



PLANTA

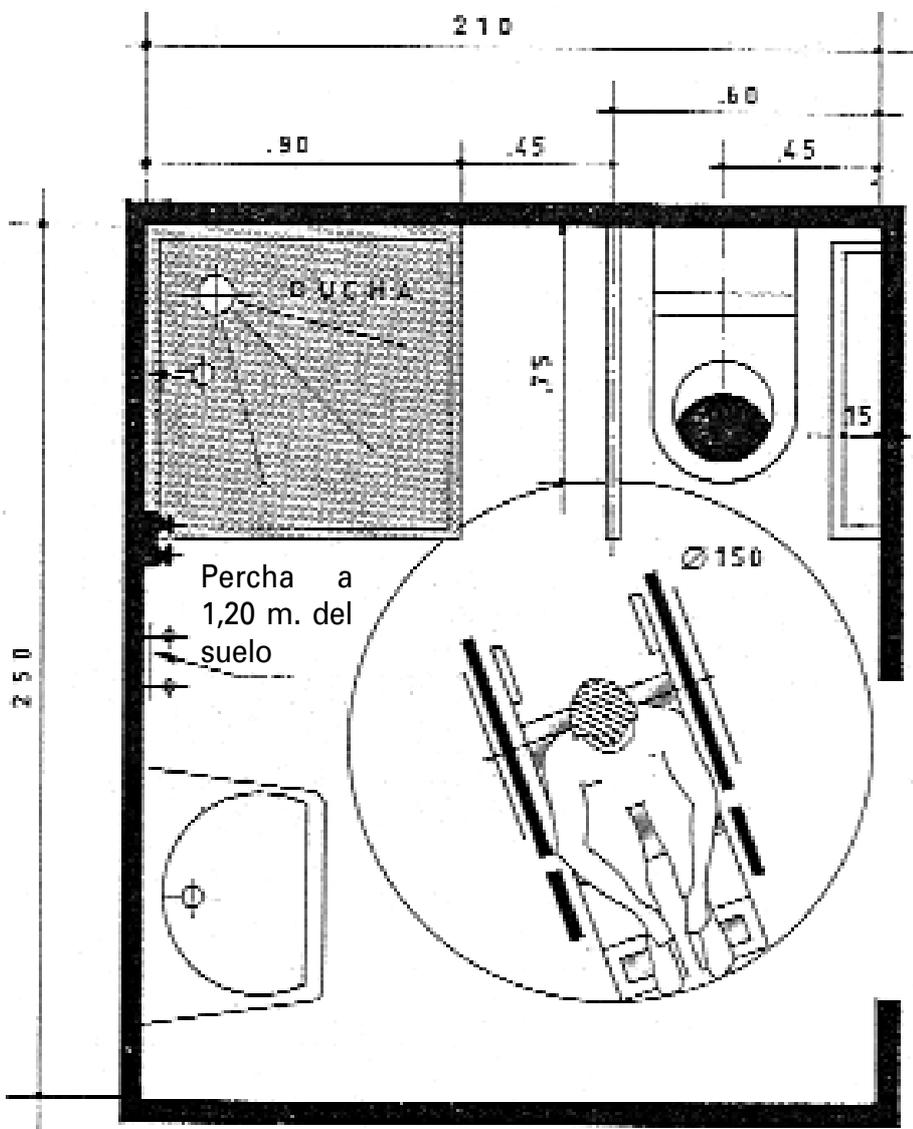
Aseos



PLANTA

Cuarto de aseo con polibán, lavabo, lavapiés e inodoro; con dimensiones suficientes para el desenvolvimiento de un ayudante.

Aseos



PLANTA

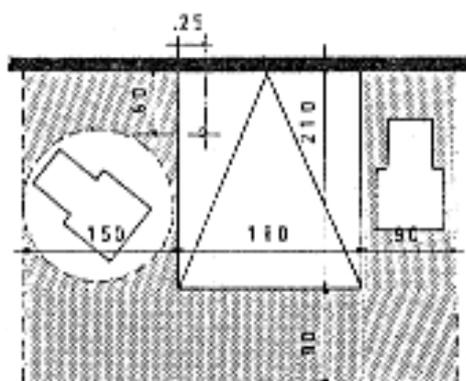
Cuarto de aseo con ducha, lavabo e inodoro.

El plato si existe debe estar empotrado en el suelo. Máximo reborde: 2 cm.

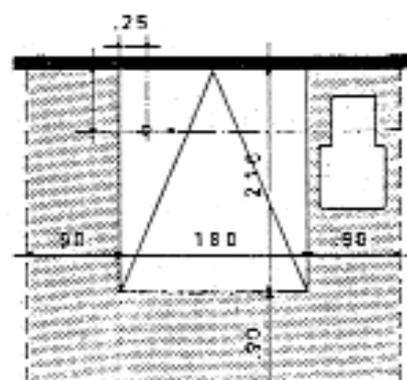
Disponer barras o asideros en ambos paramentos.

Es aconsejable la instalación de un sumidero o dar caída al suelo hacia la ducha, si está enrasada con el suelo.

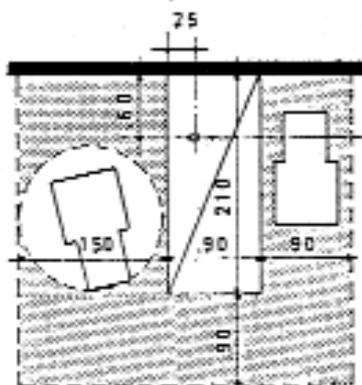
Dormitorios



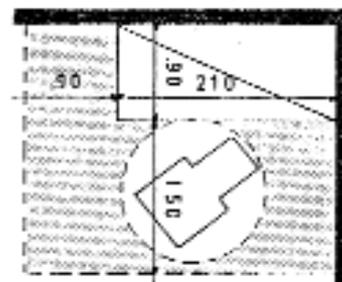
La superficie mínima de los dormitorios, será tal que permita al minusválido en silla accesibilidad fácilmente al lecho.



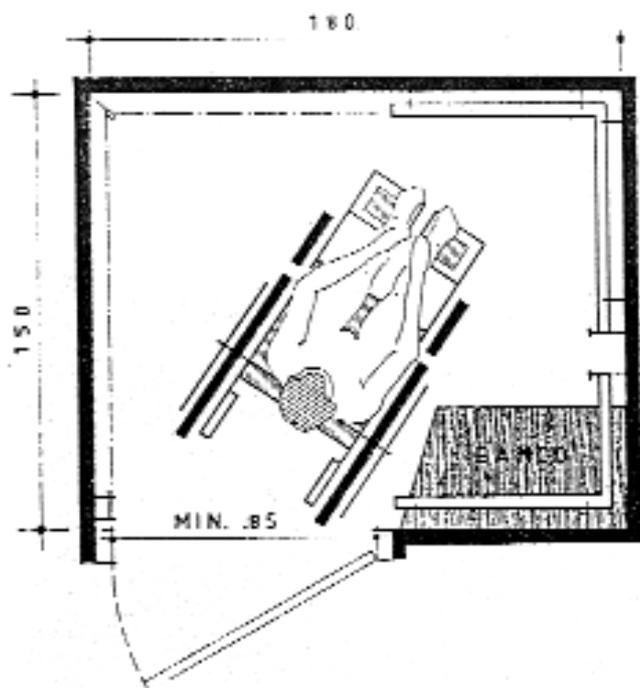
Esta superficie varía según que sea para una o dos personas, en una o dos camas, o se trate de dos minusválidos.



En cualquier caso, debe disponerse de espacio suficiente para que la silla pueda circular libremente desde la cama a la puerta, al armario, a la ventana, o al baño si está incorporado al dormitorio.



Vestidores (superficie mínima)

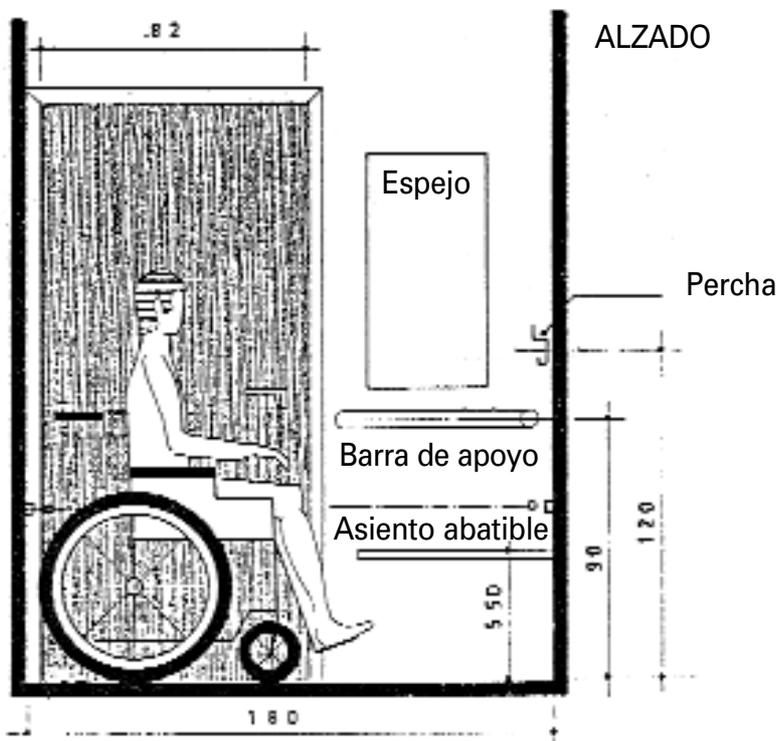


PLANTA

Cabinas:

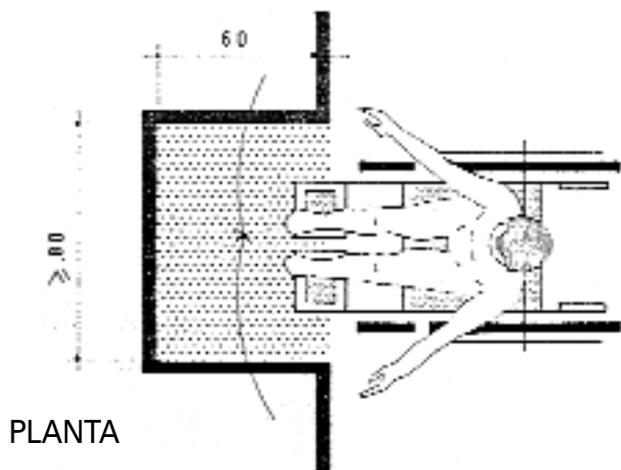
En fábricas, talleres, oficinas, piscinas y en general en todos aquellos edificios que haya vestuarios públicos, deben prevenirse cabinas individuales para minusválidos, con superficies mínimas que permitan el perfecto desenvolvimiento de aquellos.

En caso de tener taquillas, armarios, etc., se tendrán en cuenta estas dimensiones mínimas.

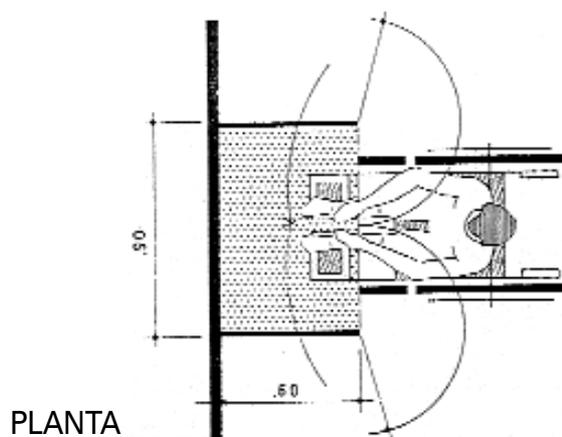


ALZADO

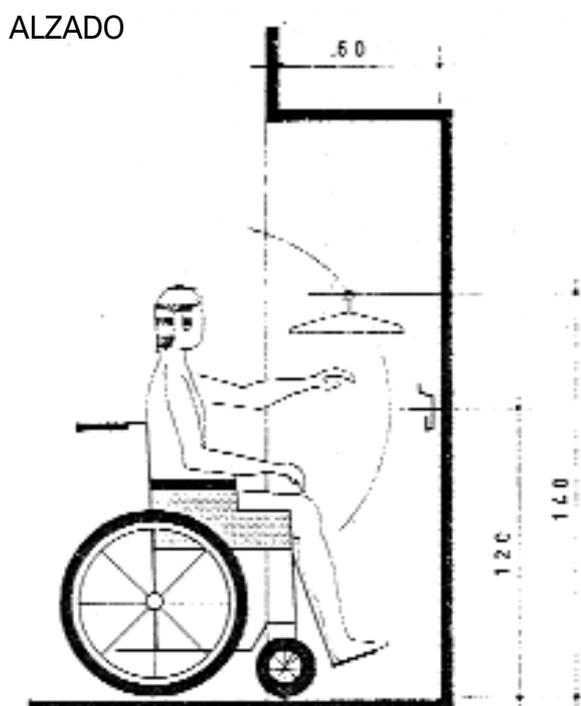
Armarios



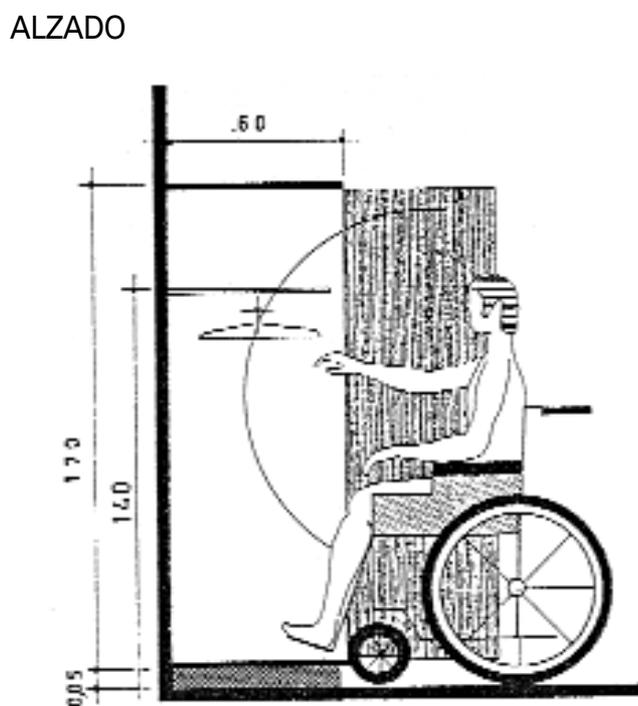
PLANTA



PLANTA



ALZADO



ALZADO

Si las puertas de los armarios abren hacia el exterior, es preciso prever un espacio frontal no inferior a 1,40 m. para que puedan abrirse las dos puertas (0,50 m. cada hoja).

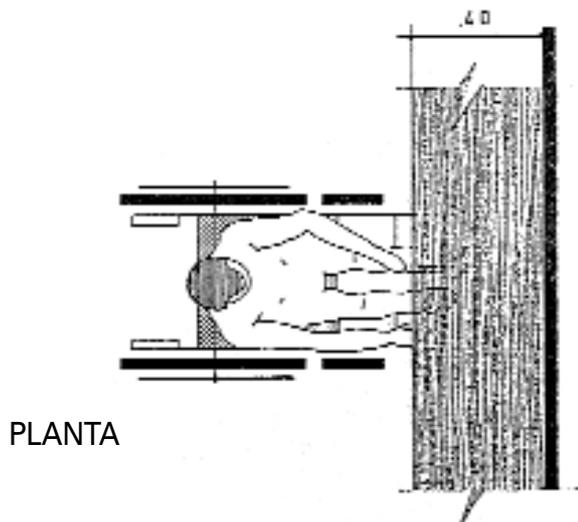
Si las puertas con correderas o plegables el espacio frontal puede reducirse a 1,10 m.

Los espacios interiores deben permitir al minusválido «llegar» a todos los rincones, teniendo en cuenta que el alcance máximo en altura es 1,40 m.

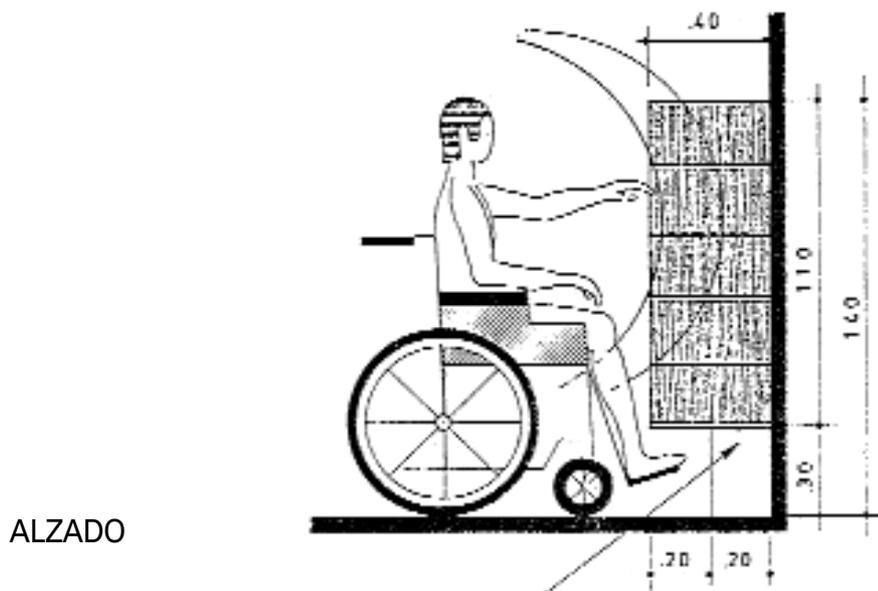
Si tiene cajones, deben estar situados entre 0,40 m y 1,30 m. con un fondo de 30 cm. Las barras y colgadores estarán a 1,30 m. del suelo.

En vestíbulos, puede colocarse guardarropas o armarios de fábrica sin solución de continuidad con el plano del suelo.

Estanterías



La aproximación puede hacerse de frente o de costado, en el primer supuesto, debe tomarse la precaución de suplementar el mueble o colocar la estantería a 30 cm. del suelo para que el resposapiés pueda pasar por debajo.



Suplemento para permitir una mayor aproximación de la silla

Normativa sobre accesibilidad

A N E X O S

1. NORMATIVA ESTATAL (fechas entre paréntesis = publicación B.O.E.)

Dec. 1766/1975 (24-07-75)	Características de viviendas para minusválidos (VPO).
Res. 21499/1976 (28-10-76)	Supresión de barreras en edificios de la D.G. Serv. Sociales.
RD 2159/1978 (15-09-78)	Reglamento de Planeamiento y Anexo - estándares.
Circ. 18-01-1979 MEC	Proyectos de Centros Docentes de cualquier nivel.
RD 355/1980 (18-02-80)	Reserva de viviendas para minusválidos (VPO).
OM 03-marzo-80 MOPU (18-03-80)	Características de viviendas para minusválidos (VPO).
RD 241/1981 (26-02-81)	Distribución de la reserva de viviendas para minusválidos (VPO).
OM 26-marzo-81 MEC (06-04-81)	Centros de educación especial.
Ley 13/1982 (30-04-82)	Integración social de los minusválidos (LISMI)
RD 1634/1983 (17-06-83)	Establecimientos hoteleros (accesos, habitaciones, etc.).
OM 23-sep.-87 MIE (06-10-87)	Ascensores electromecánicos.
RD 556/1989 (23-05-87)	Medidas mínimas de accesibilidad en edificios.
RD 582/1989 (31-05-87)	Bibliotecas estatales.
Ley 3/1990 (22-06-90)	Modificación propiedad horizontal (obras de accesibilidad).
Ley Orgánica 1/1990 (04-10-90)	Ley de enseñanza (LOGSE).
Ley 10/1990 (17-10-90)	Ley del deporte.
RD 1004/1991 (26-06-91)	Centros de enseñanza no universitarios.
OM 12-sep.-91 MIE (17-09-91)	Ascensores hidráulicos.
OM 4-nov.-91 MEC (12-11-91)	Proyectos de centros de enseñanza.
RD 332/1992 (09-04-92)	Centros de enseñanza privados.
RD 389/1992 (28-04-92)	Centros de enseñanzas artísticas.
Ley 29/1994 (24-11-94)	Arrendamientos urbanos.
Ley 15/1995 (30-05-95)	Límites del dominio sobre inmuebles.
Ley 38/1999 (05-11-99)	Ordenación de la edificación

2. NORMATIVA REGIONAL (fechas entre paréntesis = publicación B.O.R.M.)

Dec. 39/1985 (01-07-85)	Reserva de viviendas para minusválidos (VPP).
Ley 8/1985 (19-12-85)	Servicios sociales.
Dec. 29/1987 (04-06-87)	Establecimientos hoteleros.
Dec. 39/1987 (14-08-87)	Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
Ley 7/1990 (22-05-90)	Bibliotecas públicas.
Ord. 15-oct.-91 (11-11-91)	Accesibilidad en espacios públicos y edificación.
Dec. 58/1992 (06-06-92)	Piscinas.
Ord. 18-jun.92 (07-07-92)	Condiciones mínimas de los hoteles especializados de playa.
Ley 3/1994 (26-06-94)	Disminuidos visuales usuarios de perros-guía.
Ley 5/1995 (BORM 04-05-95)	
BOE 02-06-95)	Habitabilidad y accesibilidad.

3. AYUDAS ESPECÍFICAS

3.1. Estatales

RD 620/1981 (06-04-81)	Régimen unificado de ayudas públicas a disminuidos (*)
OM 26-marzo-84 P. Gob. (06-04-84)	Ayudas centros y servicios para deficientes.
OM 28-enero-93 MAS (30-01-93)	Programa de cooperación / adaptación de edificaciones.

3.2. Autonómicas

Ord. 15-feb.-93. CAS (27-02-93)	Subvenciones a entidades no lucrativas (*)
Ord. 22-feb.-93. CAS (04-03-93)	Ayudas individuales a minusválidos (*)
Ord. 1997	

(*) Estas ayudas se convocan anualmente mediante Orden).