



Generalitat de Catalunya
**Departament de Treball, Afers Socials
i Famílies**

Jornada: L'Habitatge i l'Accessibilitat

6 de novembre de 2018

Organitzada per: Gremi Empresarial d'Ascensors de Catalunya

**EL REpte DE FER ACCESSIBLES ELS HABITATGES EXISTENTS
LA VESSANT NORMATIVA**

Jordi Oliva i Prim

Responsable tècnic d'accessibilitat

Àrea de Promoció de l'Accessibilitat i de Supressió de Barreres

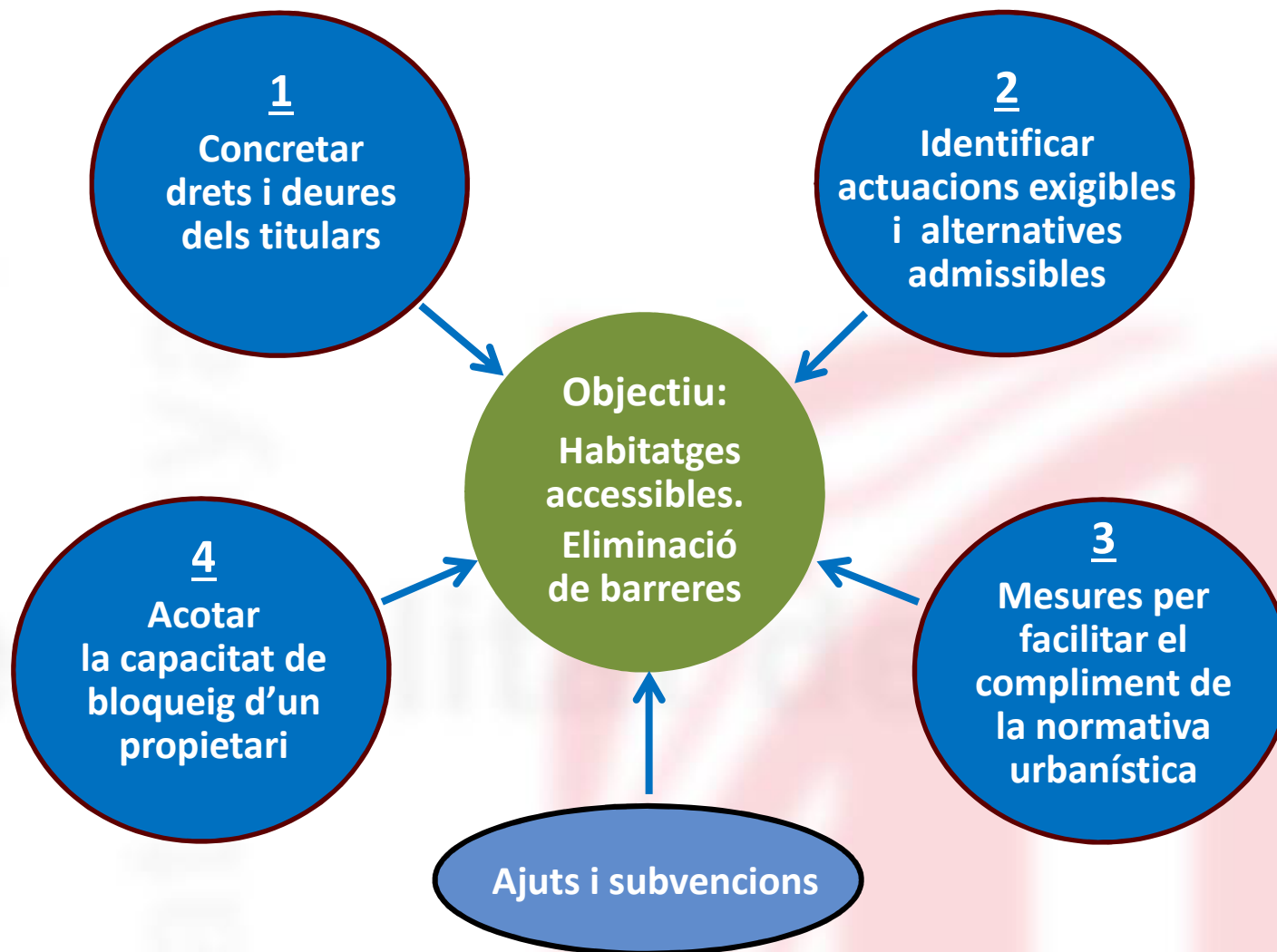
El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

OBJECTIU	<ul style="list-style-type: none">• <u>Aconseguir que els edificis d'habitatges existents siguin accessibles</u> (sempre que sigui viable)• Fer efectiu el dret a viure en un habitatge accessible amb unes condicions adequades a les necessitats de les persones que hi resideixen
MARC LEGAL	<ul style="list-style-type: none">• Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat• Desplegament normatiu: Decret Codi d'accessibilitat (en tramitació des del 18 de setembre)• Codi civil de Catalunya - Llibre V (Llei 5/2015)
CONCEPTES IMPORTANTS	<p>Un edifici d'habitatges que té barreres susceptibles de ser eliminades no s'adequa a la normativa actual</p> <p>Terminis variables en funció de diferents situacions</p>

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa



El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Concretar drets i deures dels titulars i residents

➤ **Quan s'han d'executar les obres de supressió de barreres?**

3 supòsits (Llei 13/2014 / CCC^(*)):

- Quan ho sol·licita una persona amb discapacitat o major de 70 anys (justificant la necessitat)
- Quan ho acorda la comunitat
- Abans dels terminis establerts pel que fa als ajustos raonables que reglamentàriament es defineixin

➤ **Quines obres s'han d'efectuar?**

- Les obres que siguin tècnicament i econòmicament viables i proporcionals a la causa que les motiva (ajustos raonables)
- Les obres que la comunitat acordi per majoria i ofereixin unes prestacions iguals o superiors respecte els ajustos raonables exigibles
- Les obres que normativament s'estableixin

➤ **Qui té la responsabilitat d'efectuar les obres?**

La comunitat de propietaris, o el propietari únic en cas de propietat vertical



El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Concretar drets i deures dels titulars i residents

➤ **Criteris per determinar si una obra és un ajust raonable o és desproporcionada** *(Decret de desplegament – previsió)*

Conceptes clau:

- Càrrega màxima exigible (cme) *(es preveu definir-la en funció de l'IRSC)*
- Cost efectiu = cost total – Ajuts possibles
- Repercussió mitjana = Cost / nombre d'entitats

3 situacions:

- Repercussió mitjana del cost total \leq cme → L'actuació és proporcionada. No es pot supeditar a l'obtenció d'ajuts
- Repercussió mitjana del cost total $>$ cme → Les obres poden dependre de l'obtenció d'ajuts per ser un ajust raonable
- Repercussió mitjana del cost efectiu $>$ cme → Les obres únicament són exigibles si obtenen l'acord de la comunitat (acord que obliga a tots els propietaris)

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Concretar drets i deures dels titulars i residents

➤ **Procediments per gestionar una sol·licitud**

(Decret de desplegament – previsió)

S'establiran els terminis màxims per convocar reunions, encarregar estudis de viabilitat (si escau) i adoptar els acords definitius (escollir l'opció a executar, establir derrames, etc.), a partir del moment en que algun veí sol·liciti la supressió de barreres.

➤ **Terminis màxims per efectuar els ajustos raonables sol·licitats** *(art.17. Llei 13/2014)*

- **1 any** per obres menors
- **2 anys** per obres majors

S'apliquen a partir de l'acord de la comunitat (*)

(*) Si l'ajust raonable depèn de la concessió d'ajuts s'apliquen a partir de la data de notificació de la concessió

- Terminis prorrogables en cas de propietaris amb ingressos de la unitat familiar < 2,5 IRSC
- Obligació d'actuar de manera diligent per a no endarrerir les obres.

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Concretar drets i deures dels titulars i residents

➤ Identificació obres menors i majors (*) (*Decret de desplegament - previsió*)



Obres menors:

- Intervencions sense afectacions estructurals:
 - Rampes superposades als graons
 - Intervencions sobre solera (rampa, PEV,...)
 - Modificació de fusteries
 - Instal·lació de vídeo porter
 - ...
- Plataformes elevadores fins a una planta d'alçada

Obres majors:

- Rampes o plataformes amb afectacions estructurals (quan requereixen foradar forjats, modificar lloses d'escala, ...)
- Aparells elevadors d'alçada superior a una planta



(*) Als efectes de l'aplicació de la normativa d'accessibilitat

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Concretar drets i deures dels titulars i residents

Situacions singulars

➤ **Drets dels titulars de locals - Supressió de barreres a les zones comuns**

(Decret de desplegament - previsió)

- Comunitat obligada a autoritzar les obres, llevat que es justifiqui un perjudici per al conjunt de la comunitat o per algun veí
- La comunitat no té obligació de participar en el seu cost (la tindrà quan algun resident ho necessiti i ho sol·liciti)
- El titular del local avança la supressió de barreres. Conveniència d'arribar acords
- Si s'instal·la un ascensor o plataforma elevadora:
 - Pot ser temporalment d'ús exclusiu del local si assumeix íntegrament el seu cost i manteniment
 - Obligació de cedir-la a la comunitat o compartir-la amb altres locals quan es demani.

Els nous usuaris hauran d'abonar la part del cost d'instal·lació que els pertorqui, segons prorratgeig en proporció a les quotes que corresponguin al conjunt d'usuaris resultant.

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Concretar drets i deures dels titulars i residents

Situacions singulars

➤ Propietaris amb ingressos inferiors a 2,5 IRSC - Mesures de flexibilitat (*Decret de desplegament - previsió*)

- Dret a sol·licitar una ampliació de terminis (*) per tal de reduir la quota mensual
(*) *Complint les condicions que el decret estableixi*
- Quota mensual reduïda igual a la cinquena part de la quota mensual corresponent a la càrrega màxima admissible (cme) → En el cas límit, pot suposar un increment dels terminis fins a 10 anys
- No afecta les quotes de la resta de propietaris que han de complir els terminis establerts amb caràcter general (1 o 2 anys)
- Mecanismes per avançar les obres i cobrir l'import corresponent a les quotes ajornades:
 - Finançament bancari (**)
 - Acordar amb les empreses executores de l'obra alguns pagaments a termini (**)
 - Anticipar l'import la resta de la comunitat (amb derrames addicionals) i després anar restant l'import de les quotes cobrades de les seves quotes ordinàries
 - Obtenir ajuts o crèdits complementaris de cohesió social (quant estiguin disponibles; poden arribar fins al 100%)

(**) *La comunitat actua com a responsable front tercers. És l'encarregada de gestionar el cobrament de les quotes i reclamar-les si escau*

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Concretar drets i deures dels titulars i residents

Situacions singulars

➤ Drets dels llogaters

(Decret de desplegament - previsió)

- Concretar el dret a reclamar obres de supressió de barreres a les zones comuns en funció del tipus de contracte (durada restant) i d'acord amb el criteri de proporcionalitat
- La tipologia i abast de les obres que es poden sol·licitar es definirà en relació amb la vigència garantida del lloguer (incloent les pròrrogues obligatòries a que tingui dret l'arrendatari)

La previsió és la següent:

- Lloguers indefinits o que els queda més de 10 anys: obres de tot tipus
 - Lloguers que els queda més de 4 anys: obres menors
 - Lloguers que els queda més de 2 anys: obres menors que no requereixin la instal·lació de plataformes.
- Mesures específiques per als edificis de propietat vertical destinats a lloguer
 - El cost de les obres es pot repercutir en els lloguers en els termes previstos a la normativa d'arrendaments



El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Concretar drets i deures dels titulars i residents

➤ **Autorització administrativa** (art. 60. Llei 13/2014)

- Objecte: Supressió de barreres en zones comunes
- Substitueix l'**autorització** de la comunitat quan aquesta no autoritza les obres
- No substitueix llicències municipals ni autoritzacions quan afecta a espais privatis.
- No es pronuncia sobre l'obligació de pagar les obres. Inicialment les han de sufragar els sol·licitants.
- Mentre no s'aprovi el nou desplegament es regeix per l'art. 25 del Decret 135/1995
- Condicions que s'han de complir:
 - Justificar la necessitat de supressió de barreres (acreditar la discapacitat de les persones residents)
 - Acreditar la negativa de la comunitat o del propietari únic
 - Presentar una descripció detallada que permeti valorar la proporcionalitat entre les obres i la causa que les motiva
- Responsable: el Departament de la Generalitat competent en accessibilitat.

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Concretar drets i deures dels titulars i residents

- **Actuacions derivades del compliment de terminis normativament establerts**
(Decret de desplegament - previsió)

Ajustos raonables d'obligat compliment encara que cap veí ningú ho sol·liciti

- Edificis que tenen ascensor

A curt termini (entre 1 i 3 anys):

- Suprimir barreres entre la via pública i l'ascensor, llevat que comporti afectacions estructurals o requereixi l'ús de plataformes elevadores
- Els terminis es fixaran en funció del nombre d'habitatges i la dificultat de la intervenció
- Als edificis amb 8 o menys habitatges únicament es requerirà l'eliminació del graó d'entrada en aquells casos que es pugui fer mantenint la fusteria existent

A mig termini (6 anys): Els edificis amb més de 16 habitatges hauran de disposar d'un projecte de supressió de barreres entre via pública i ascensor

- Edificis sense ascensor

A curt termini: Sense obligacions

A mig termini (6 anys): Els edificis amb més de 16 habitatges hauran de disposar d'un projecte per instal·lar l'ascensor



El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Identificar actuacions exigibles i alternatives admissibles

(Decret de desplegament – previsió)

➤ **Criteri d'integritat**

Instal·lació d'un ascensor o reforma substancial del vestíbul

- **Projecte:**

- Ha de contemplar l'accessibilitat des de la via pública fins a tots els habitatges i locals
 - Itinerari entre la via pública i l'ascensor
 - Itineraris entre l'ascensor i els habitatges i locals de cada planta
 - Itineraris entre la via pública i els habitatges i locals de PB (quan no tenen accés directe des de l'exterior)
- Ha de concretar totes les actuacions complementàries (d'acord amb les possibilitats tècniques)

- **Execució de les intervencions complementàries:**

- S'han d'executar les obres menors que no comportin instal·lació de plataformes: rampes sense afectacions estructurals, rebaix de paviment sobre solera, etc.
- Possibilitat de posposar (*) les actuacions següents:
 - Instal·lació de plataformes elevadores
 - Construcció de rampes que requereixen obres estructurals (obres majors)
- No es poden posposar actuacions si algun veí les reclama

() La definició del projecte ha de permetre executar les obres en qualsevol moment*

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Identificar actuacions exigibles i alternatives admissibles

(Decret de desplegament – previsió)

➤ Criteri d'eficiència

- Complir les condicions d'obra nova sempre que sigui possible (ascensor d'1,00 x 1,25 o d'1,40 x 1,40)
- Resta de casos: adoptar les millors condicions d'accessibilitat que siguin viables



- No s'han d'acceptar solucions amb prestacions inferiors que comprometin o dificultin l'adopció futura de la solució adequada (duplicat de costos, dificultat de gestió)
- A més de donar resposta a les necessitats dels usuaris actuals, cal tenir en compte les necessitats dels potencials usuaris futurs
- Es poden admetre solucions temporals per motius d'urgència quan el cost és petit i posteriorment es poden substituir amb facilitat (rampes superposades, ...)

El repte de fer accessibles els habitatges existents


La vessant normativa

Identificar actuacions exigibles i alternatives admissibles

(Decret de desplegament – previsió)

➤ Criteri d'eficiència (instal·lació d'ascensor en un edifici que no en té)

Ordre de prioritats aplicable als ascensors amb una porta o amb portes enfrontades

	Condicions (*)	Justificació (**)	Observacions
+ 	1,00 x 1,25	Dimensions segons normativa	
	Fins a 0,90 x 1,20	Absència d'alternatives viables (1) millors que no impliquin: <ul style="list-style-type: none"> - Afectacions estructurals - Servituds sobre espais d'ús privatiu (patis, locals, ...) - Ocupació d'espais no edificables 	Funcionalitat ajustada
	Fins a 0,80 x 0,90	Absència d'alternatives viables (1) millors que no impliquin: <ul style="list-style-type: none"> - Servituds sobre espais d'ús privatiu (patis, locals, ...) - Ocupació d'espais no edificables 	Funcionalitat mínima (limita les opcions de cadira de rodes)
	Replà intermedi que admet plataforma (2)	Absència d'alternatives viables (1) millors que no impliquin: <ul style="list-style-type: none"> - Servituds sobre espais d'ús privatiu (patis, locals, ...) - Ocupació d'espais no edificables 	Funcionalitat mínima (dificultat d'ús)
	< 0,80 x 0,90	Absència d'alternatives viables (1) millors	Cadira de rodes no autònoma (possible ús amb assistent)
	Replà intermedi insuficient		
-	Sense solució	Absència d'opcions viables (1)	Funcionalitat nul·la

(*) *Condicions mínimes. La comunitat pot acordar solucions amb millors prestacions*

(**) *Motius que justifiquen la solució*

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Identificar actuacions exigibles i alternatives admissibles

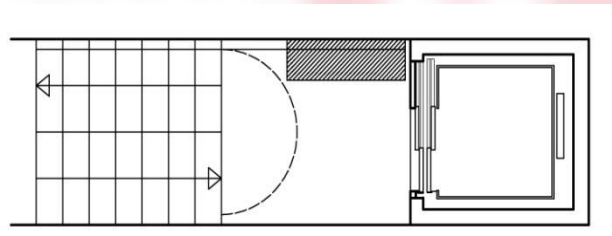
(Decret de desplegament – previsió)

➤ Criteri d'eficiència (instal·lació d'ascensor en un edifici que no en té)

(1) Una alternativa es considera no viable en els casos següents:

- Quan té un cost desproporcionat (repercussió mitjana > càrrega màx. exigible), llevat que compti amb l'acord favorable de la comunitat
- Quan genera servituds sobre espais d'ús privatiu habitatge, llevat que compti amb l'aprovació dels propietaris afectats
- Quan genera servituds sobre espais d'ús privatiu diferent d'habitatge que poden comprometre la funcionalitat de l'entitat afectada, llevat que compti amb l'aprovació dels propietaris afectats
- Quan comporta un incompliment de la normativa urbanística no admissible

(2) Les dimensions del replà intermedi han de ser suficients per admetre la plataforma plegada sense interferir l'itinerari d'evacuació i per poder desplegar-la deixant espai suficient per embarcar i desembarcar (replà mínim 2,00 x 2,00 m)



El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Identificar actuacions exigibles i alternatives admissibles

(Decret de desplegament – previsió)

➤ Solucions prioritàries per resoldre desnivells petits

- Llista de solucions de major a menor prioritat:
 - a) Rampa accessible
 - b) Rampa practicable (fins a un 10% de pendent i 0,90 m d'amplada).
 - c) Plataforma elevadora vertical
 - d) Plataforma elevadora inclinada
- Situacions en que no s'aplica la prioritat i queda a criteri de la comunitat:
 - Quan l'opció prioritària requereix obres estructurals
 - Entre una rampa amb pendent $>10\%$ i $\leq 12\%$ i una plataforma elevadora
 - Quan l'opció prioritària presenta altres característiques desavantajoses (s'ha d'ubicar a l'exterior, a un accés secundari, ...)



El repte de fer accessibles els habitatges existents

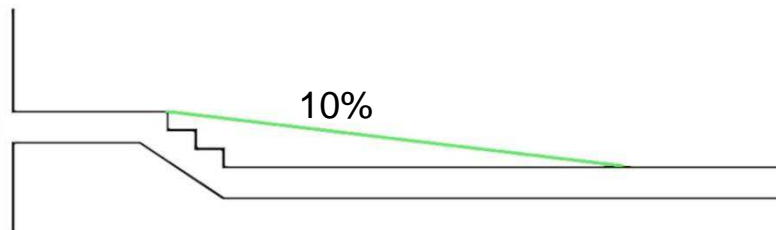
La vessant normativa

Identificar actuacions exigibles i alternatives admissibles

(Decret de desplegament – previsió)

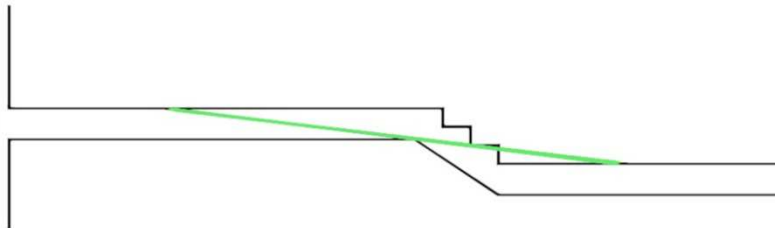
➤ Solucions prioritàries per resoldre desnivells petits (Exemples)

Cas 1



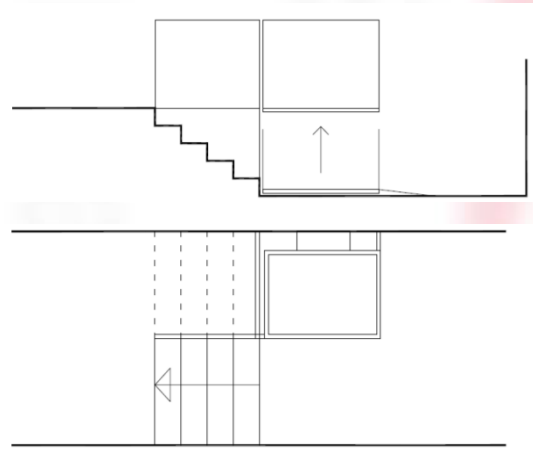
- Resulta exigible una rampa
- No s'admeten plataformes

Cas 2



- No hi ha prioritat.
- Són vàlides una rampa, una PEV o una PEI

Cas 3



- Resulta exigible una PEV
- No s'admet una plataforma inclinada

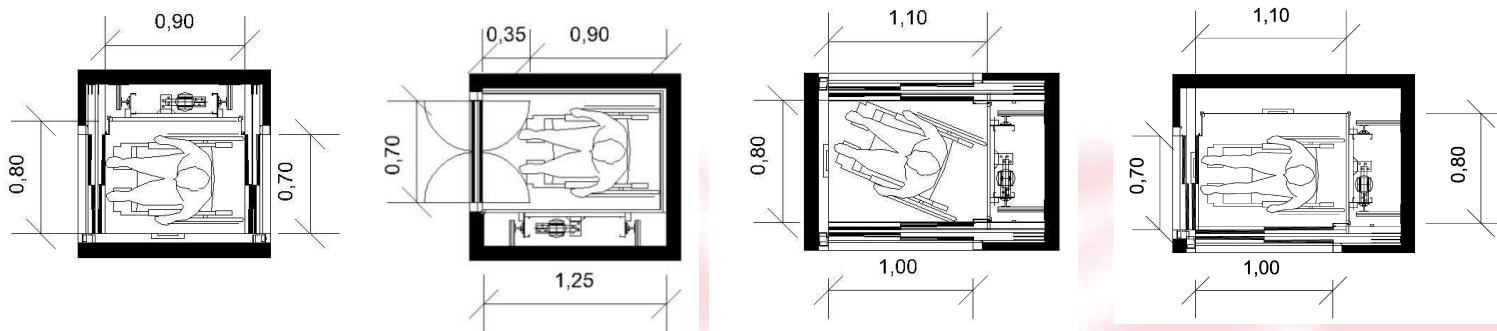
El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Identificar actuacions exigibles i alternatives admissibles (Decret de desplegament – previsió)

➤ Substitució d'una cabina existent

- Dimensions de cabina i portes que permeten una funcionalitat mínima (*):



- Quan els ascensors existents compleixen aquestes dimensions mínimes, es considera desproporcionat exigir la seva substitució
- Quan els ascensors existents tenen dimensions inferiors, es considera justificat requerir la seva substitució sempre que concorrin les dues condicions següents:
 - El nou ascensor permet assolir les dimensions indicades (o superiors)
 - La intervenció compleix el criteri econòmic d'un ajust raonable (càrrega màx. exigible)
- Altres mesures: substitució de portes abatibles per portes automàtiques

(*): *Tot i permetre l'accés amb alguns models de cadira de rodes, limita les opcions de tria per a les persones que resideixen a l'immoble i pot condicionar l'elecció d'un model que no sigui el idoni*

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Identificar actuacions exigibles i alternatives admissibles

(Decret de desplegament – previsió)

➤ **Situacions en que es permet reduir condicions existents i valors exigibles**

- Quan resulta imprescindible modificar una escala existent per permetre la instal·lació d'un ascensor practicable (0,90 x 1,20) o amb unes dimensions inferiors el més gran possibles
- S'admet flexibilitzar els paràmetres corresponents a obra nova fins als límits següents:
 - Amplada de pas (escala i itineraris horitzontals): 0,80 m (*)
() Excepte si les necessitats d'evacuació requereixen una amplada major*
 - Dimensió dels graons: 25 x 20 cm (estesa x alçada) (**)
*(**) Estesa mínima de 26 cm quan el nombre de plantes o habitatges és elevat*
 - Espai de gir per accedir als habitatges: Ø 1,10 m amb la porta oberta
 - Replans partits: a 45°
- S'ha de justificar que no hi ha opcions millors
- Requereix adoptar mesures compensatòries de protecció contra incendis:
 - enllumenat d'emergència
 - extintors als replans
 - instal·lació d'un sistema de detecció automàtica d'incendis

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Compliment de la normativa urbanística

➤ Possibilitat de no computar elements en situacions concretes

Llei 13/2014 (Art. 59)

- S'aplica als edificis existents
- Afecta als elements necessaris per a la instal·lació d'ascensors (inclosos vestíbuls, replans i accessos als habitatges) o qualsevol altre element que tingui per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques
- Indica que no són computables als efectes d'ocupació de sòl, volum edificable ni distàncies mínimes entre edificacions contigües o límits de parcel·la, en els supòsits i les condicions que estableix la legislació urbanística



El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Compliment de la normativa urbanística

➤ Possibilitat de no computar elements en situacions concretes

DL 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la Llei d'urbanisme (Art. 97)

Regula les propostes de modificació d'una figura de planejament per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents

- Supòsits:

- 1) Desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics
- 2) Ocupació d'espais privats inedificables

- Condicions que s'han de justificar:

- a) Les raons tècniques o econòmiques que facin **inviable qualsevol altra solució**
- b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat
- c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Compliment de la normativa urbanística

➤ Incorporació de mecanismes en el planejament urbanístic per a facilitar la instal·lació d'ascensors

Llei 13/2014 (DA 2a)

- **Planejament nou i revisions:** Han d'incorporar les determinacions per a fer possible la instal·lació d'ascensors, tenint en compte les condicions que estableix la legislació urbanística i les característiques de cada municipi
 - **Resta de casos:** Els municipis han de tramitar una modificació puntual del planejament urbanístic vigent per a incorporar les determinacions esmentades
S'ha de tramitar i aprovar definitivament en el termini màxim de dos anys
-
- L'adaptació del planejament urbanístic general permet desenvolupar condicions i criteris específics que responguin a les necessitats i característiques de cada municipi *(addicionals a la necessitat de justificar la inexistència de solucions alternatives)*
 - Ajuntaments que han tramitat la modificació puntual (entre d'altres): Lleida, Girona, Tarragona, Cerdanyola, Sant Andreu de la Barca, Amposta, Banyoles, Tàrraga, Sant just Desvern, Corbera de Llobregat

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Compliment de la normativa urbanística

➤ Actuacions motivades per necessitats urgents

- Context:
Ens locals que no hagin incorporat al seu planejament els mecanismes per facilitar la instal·lació d'ascensors
- Condicions:
 - Justificar la urgència de la intervenció pel fet que a l'immoble hi resideixen persones amb mobilitat reduïda
 - Complir les condicions generals: inexistència de solucions alternatives i manteniment d'unes condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes
- Criteri:
Possibilitat d'autoritzar obres de reforma per suprimir barreres arquitectòniques en edificis plurifamiliars, si els serveis tècnics municipals valoren que es tracta de supòsits que previsiblement recollirà la futura adaptació del planejament (se suposa que està en elaboració) i no aprecien aspectes susceptibles de contradir alguna de les condicions específiques que aquesta adaptació pugui contenir

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Acotar la capacitat de bloqueig d'un propietari

- **Servituds permanents sobre elements d'ús privatiu diferents de l'habitatge**
(art. 59. Llei 13/2014)
 - **Les comunitats de propietaris poden exigir la constitució de servituds permanents** sobre elements d'ús privatiu diferents de l'habitatge estricte
 - La servitud ha de ser **indispensable** per a l'execució dels acords de supressió de barreres arquitectòniques.
 - La servitud no pot inutilitzar funcionalment les finques afectades
 - La comunitat de propietaris ha de **rescabalar dels danys i el menyscabament que es causin** en els elements privatis o comuns afectats

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Acotar la capacitat de bloqueig d'un propietari

➤ Sentències de referència

Sent. 15/2012 de 20 de febrer del **TSJC**

DECLARAR com a doctrina legal que la instal·lació del servei d'ascensor en una finca que no en tingui permet constituir una servitud amb l'oportuna indemnització de danys i perjudicis encara que suposi l'ocupació de part de l'element privatiu destinat a local, sempre que el gravamen no suposi una pèrdua de funcionalitat o econòmica d'aquest.

Sent. 23/2013 de 25 de març del **TSJC**

DECLARAR com a doctrina legal complementària de la fixada en la STSJC 15/2012, de 20 de febrer, que la instal·lació del servei d'ascensor en una finca que no en tingui permet, igualment, la constitució d'una servitud amb l'oportuna indemnització de danys i perjudicis encara que impliqui l'ocupació de part de l'element privatiu annex o accessori a un habitatge que vingüés determinat com a tal en el títol de constitució, sempre que el gravamen no suposi una pèrdua intolerable de funcionalitat o econòmica del mateix, ponderades racionalment les circumstàncies del cas i els interessos en joc.

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Acotar la capacitat de bloqueig d'un propietari

- **Servituds permanents sobre elements d'ús privatiu diferents de l'habitatge**
(art. 59. Llei 13/2014)
 - Les administracions públiques poden exercir la **potestat expropiatòria** a instància de la comunitat de propietaris
Es requereix:
 - L'acord previ de la comunitat de propietaris
 - Que la servitud sigui imprescindible perquè l'accés als habitatges des de la via pública tingui unes condicions d'accessibilitat adequades a les persones que hi resideixen
 - La negativa del propietari afectat a permetre l'execució de les obres
 - La comunitat de propietaris és la beneficiària de l'expropiació i qui ha d'indemnitzar les persones afectades per aquesta i costejar les obres
 - S'han d'establir per reglament les condicions per a aplicar aquest supòsit

El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Acotar la capacitat de bloqueig d'un propietari

➤ Desenvolupament reglamentari *(previsió)*

- Habilitar als ens locals per a exercir la potestat expropiatòria
- Inclourà tant els espais necessaris per a la construcció d'un ascensor practicable, com per a disposar d'un itinerari practicable entre aquest i la via pública
- En el cas de patis i terrasses, l'espai ocupat per la servitud no pot superar el 50% de la seva superfície. L'espai romanent ha de mantenir unes condicions de funcionalitat suficients
- Detallarà els documents que s'han d'aportar amb la sol·licitud (acta dels acords, relació de béns o drets afectats, estudi tècnic detallat, justificació de la necessitat, ...)
- Detallarà el procediment a seguir, d'acord amb la legislació vigent en matèria d'expropiació forçosa (full d'apreuament, terminis d'al·legacions, determinació del preu just, ...)
- En cas de disconformitat amb la valoració aprovada, transferir l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya, perquè fixi l'apreuament



El repte de fer accessibles els habitatges existents

La vessant normativa

Consideració final

- L'accessibilitat és una obligació, no una opció de millora
- Les qüestions a determinar són dues:
 - ◇ Quins són els ajustos raonables exigibles ?
 - ◇ Quan s'han d'executar les obres ?

Jordi Oliva i Prim

Àrea de Promoció de l'Accessibilitat i de Supressió de Barreres

Passeig del Taulat, 266-270, 08019 Barcelona.

accessibilitat.tsf@gencat.cat