

Expte. DI-1539/2008-11

**Sr. GERENTE  
Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.  
C/ San Pablo, 61  
50003 ZARAGOZA**

**27 de noviembre de 2008**

**Asunto: Supresión de barrera arquitectónica en vivienda**

**I.- ANTECEDENTES**

**Primero.-** Con fecha 3 de octubre de 2008 tuvo entrada en esta Institución un escrito de queja que quedo registrado con el número de referencia arriba expresado, en el que el interesado hace alusión a que:

*“Suscribí un contrato de compraventa el 19/03/2007 con la Sociedad Municipal Urbana S.L. de la vivienda ubicada en la Parcela 18 Sector 89/4 de Valdespartera (Zaragoza). Que dicha vivienda sita en la calle Halcón Maltés, Portal 12, Planta Bj, Puerta D. está en condición de calificación provisional hasta su próxima calificación definitiva en los próximos meses.*

*La vivienda fue adjudicada en el cupo de Minusválidos con movilidad reducida y se adjuntaron certificados de minusvalía del IASS que acreditan que tengo 85% de minusvalía y movilidad reducida que me obliga a ir en silla de ruedas y eventualmente bastones ortopédicos.*

*El día 11 de septiembre de 2008 visito las obras de la parcela 18 en avanzada construcción y compruebo que el suelo de la cocina y la galería están al mismo nivel; pero que en la puerta de la cocina que da a la galería exterior ha sido elevado un escalón que supone una barrera arquitectónica infranqueable para cualquier usuario de silla de ruedas.*

*Que por mi condición de usuaria de silla de ruedas, en su momento manifesté por escrito, a solicitud de la Sociedad Municipal de la Vivienda la lista de adaptaciones necesarias por mi discapacidad, haciendo mención expresa a que no existan impedimentos físicos en el suelo en la salida a galerías y terrazas. Siendo que la existencia de esta elevación del escalón en*

*la puerta de la cocina me hace inaccesible la salida, o la entrada a la galería por dicho tramo.*

*Que en caso de producirse un incendio o una emergencia similar en la cocina, que impidiera la salida por la puerta principal, esta barrera arquitectónica me impediría tener una salida de evacuación alternativa, y no poder desalojar el edificio en condiciones seguras, lo que podría poner en grave peligro mi integridad física.*

**Segundo.-** Admitida la queja a trámite con fecha 15 de octubre de 2008, se solicitó información a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. sobre la cuestión planteada, y concretamente sobre si está prevista la eliminación del escalón de la puerta de la cocina con acceso a la galería exterior de manera que el suelo esté al mismo nivel en las dos zonas, permitiendo la salida con silla de ruedas, así como la eliminación de los elementos que sobresalen en el suelo y que dificultan el tránsito de la silla de ruedas, y en su caso las posibles soluciones técnicas que solucionen el problema.

**Tercero.-** Con fecha 11 de noviembre pasado se recibió el informe solicitado en el que se señala lo siguiente:

*La compradora de la vivienda sita en la calle Halcón Maltés, portal 12, planta baja, puerta D, ubicada en la parcela 18, sector 89/4 de Valdespartera, promovida por la Sociedad Municipal, presentó con fecha 2 de octubre en el Registro de nuestra sede, una reclamación de subsanación y rectificación en su vivienda, en la que acompañaba fotos realizadas en la obra.*

*El proyecto de construcción contempla 144 viviendas, de las que 4 están destinadas a minusválidos con movilidad reducida.*

*Desde el Área de Proyectos y Obras de la Sociedad se requirió a la Dirección de la obra un informe para dar respuesta a la interesada, que ha sido remitido con fecha 3 de noviembre de 2008, y del que se concluye que se está cumpliendo con la normativa de construcción de viviendas para minusválidos, cuyo proyecto ha sido aprobado por los organismos públicos competentes. No obstante, cabe aclarar los siguientes extremos:*

*- Se ha colocado obligatoriamente el colector acristalado orientado al sur, debido al Plan Parcial de Valdespartera, por razones de ahorro energético. Como los inquilinos de las viviendas podrían dejar los vidrios abiertos para mayor ventilación, y podría entrar agua de lluvia, se decidió por la Dirección Facultativa poner un mínimo escalón para evitar el problema y poder poner una mínima pendiente al pavimento desde el escalón que expulsara el agua hacia el exterior.*

*- A todas las salidas de las viviendas de planta baja a los jardines*

*exteriores o a los colectores se les ha puesto un escalón para evitar que entre el agua cuando llueva, pero en los de minusválidos se ha suprimido el escalón en las salas de estar para que puedan salir al colector y desde aquí al jardín exterior sin ningún escalón. Sin embargo, en las cocinas se ha mantenido el escalón porque al dar directamente al exterior, y no al colector, les podría entrar el agua de lluvia, lo que se consideraría defecto de construcción.*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**Primera.-** El artículo 9 de la Constitución Española obliga a los poderes públicos a promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, a remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y a facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social.

El artículo 49 de la Carta Magna impulsa a los poderes públicos a prestar la atención especializada que requieran y a realizar una política de integración social para los disminuidos físicos y sensoriales.

**Segunda.-** La Ley 3/1977 de 7 de abril de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación tiene como objeto garantizar a las personas con dificultades para la movilidad o cualquier otra limitación física o sensorial, la accesibilidad y la utilización de los bienes y servicios de la sociedad, así como promover la utilización de ayudas técnicas y humanas adecuadas que permitan el desarrollo normal de la vida física o sensorial de estas personas, mediante el establecimiento de medidas de fomento y de control en el cumplimiento de la normativa dirigida a suprimir y evitar cualquier tipo de barrera u obstáculo físico o sensorial.

La Ley entiende por barreras aquellos obstáculos, trabas o impedimentos de carácter permanente o temporal, que limitan o dificultan la libertad de movimientos, el acceso, la estancia, la circulación y la comunicación sensorial de las personas que tienen limitada o disminuida, temporal o permanentemente, su movilidad o capacidad de relacionarse con el entorno. A su vez define las barreras arquitectónicas en la edificación cuando se encuentran situadas en el acceso o interior de edificios públicos y privados.

Según determina la citada norma, una vivienda accesible es aquella que se ajusta a los requerimientos funcionales y dimensiones que garantizan su utilización autónoma, con comodidad y seguridad, por cualquier persona, incluso por aquellas que tengan una limitación o

disminución en su capacidad física o sensorial.

**Tercera.-** En el presente supuesto según manifiesta la Sociedad Municipal promotora de la edificación, se cumple con la normativa de construcción de viviendas para minusválidos, cuyo proyecto ha sido aprobado por los organismos públicos competentes, sin embargo según manifiestan, por las exigencias del Plan Parcial de Valdespartera se ha colocado un corredor acristalado por razones de ahorro energético, y ha sido necesario adoptar una solución técnica que implica la construcción de un escalón para evitar la entrada de agua de lluvia.

El citado escalón ha sido eliminado en la sala de estar pero no en las cocinas para impedir la entrada de agua de lluvia, lo cual aunque se cumplan con las normas técnicas de aplicación, supone un impedimento físico y una barrera arquitectónica infranqueable para la presentadora de la queja que debe desplazarse en silla de ruedas y no puede acceder a la galería desde la cocina.

### **III.- RESOLUCIÓN**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985 de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón me permito formularle la siguiente SUGERENCIA

Que por esa Sociedad Municipal como promotora del edificio de viviendas, se estudie y facilite una solución técnica en la cocina de la vivienda, que impida la entrada del agua de lluvia y al mismo tiempo permita la salida y entrada con silla de ruedas.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funda su negativa.

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**