



ACCESIBILIDAD EN PISCINAS PERSONAS MAYORES Y/O CON MOVILIDAD REDUCIDA

Código: 133/2026 - Fecha: 02/06/2026

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, tienen carácter obligatorio y no requieren acuerdo previo de la junta de propietarios aquellas obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, cuando sean solicitadas por propietarios en cuya vivienda residan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con **discapacidad o mayores de setenta años**, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las ayudas o subvenciones públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Ante la proximidad de la reapertura de las piscinas comunitarias, resulta conveniente recordar que muchas comunidades de propietarios deberán prever la instalación de sistemas de acceso adecuados para personas mayores o con movilidad reducida (escaleras adaptadas, rampas o grúas hidráulicas), cuando así sea solicitado en los términos legalmente previstos.

Accesibilidad

De acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, **cualquier actuación destinada a mejorar la accesibilidad deberá considerarse como un ajuste razonable.**

Se entiende por ajuste razonable las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando sean requeridas en un caso concreto para garantizar la accesibilidad y la participación en igualdad de condiciones.

En consecuencia, la instalación de sistemas que permitan el acceso a la piscina deberá valorarse atendiendo a criterios de proporcionalidad económica, viabilidad técnica y eficacia en la eliminación de barreras arquitectónicas.

Cumplimiento condiciones técnicas

Desde la Subdirección General de Higiene Alimentaria y Sanidad Ambiental perteneciente a la Dirección General de Salud Pública de la Comunidad de Madrid, nos



informan lo siguiente:

“La puesta en práctica de este derecho debe realizarse en condiciones de seguridad, tal y como describen en su documento, de acuerdo al Código Técnico de la Edificación (CTE). Asimismo, también debe atenderse a la normativa específica de piscinas, en particular el Decreto 99/2024, de 30 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los criterios técnicos e higiénico- sanitarios de las piscinas y parques acuáticos de la Comunidad de Madrid.

Este decreto regula en su artículo 5.3, entre otros aspectos, los requisitos que deben cumplir las escaleras de acceso a los vasos, que responden a dos objetivos fundamentales:

- La prevención de riesgos para los usuarios, evitando posibles atrapamientos, impactos o colisiones con elementos estructurales que sobresalgan de la pared del vaso.*
- Garantizar una correcta higiene y mantenimiento de todas las superficies del vaso, incluidas las zonas circundantes a las escaleras del mismo.*
- La accesibilidad mediante la instalación de una escalera metálica no permite conseguir estos objetivos, por los siguientes motivos:*
- El riesgo de atrapamiento no se encontraría del todo controlado, al existir huecos entre los peldaños. Asimismo, sigue existiendo riesgo de golpes o colisiones en función de la ubicación de la escalera.*
- Por otra parte, las escaleras metálicas protegidas por sus lados no permiten garantizar una correcta higiene de las zonas ocupadas por la escalera y de sus propias superficies, lo que, a su vez puede repercutir en la calidad del agua.*

Además, la Sección SUA 6 del CTE recoge en su apartado 1.2.3. que “los huecos practicados en el vaso estarán protegidos mediante rejillas u otro dispositivo de seguridad que impidan el atrapamiento de los usuarios”. Estos huecos podrían encontrarse en el suelo o paredes del vaso, no contemplando la posibilidad de que los generara una escalera instalada dentro del vaso.

No obstante, existen opciones técnicamente viables como la construcción de una rampa o escalera de obra. En los comentarios del CTE se recoge que, para evitar accidentes debidos a la falta de visibilidad de determinados elementos con los que pueda impactar una persona que está nadando, se podrían instalar escaleras de obra siempre que éstas se perciban de forma clara por parte de los usuarios, mediante escalones con bordes contrastados cromáticamente y con pasamanos situados de forma que no supongan riesgo de impacto, que indiquen la presencia de dicha escalera y ayuden a evitar caídas en el uso de ésta.

De esta manera, pese a que el CTE y el Decreto 99/2024 especifican que las escaleras no deben sobresalir del plano de la pared del vaso, en aras de garantizar la accesibilidad de los usuarios se podría instalar una escalera de obra que, siempre que se construya conforme a lo dispuesto en el artículo 5.3 del mencionado decreto, y lo recogido en el Código Técnico de la Edificación (CTE), evitarían estos riesgos.”



Asesoría Jurídico Técnica

CAFMadrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: L - V 8:00 15:00 - 91 591 96 70 Ext. 1
- Consultas **presenciales**: únicamente previa cita confirmada con Secretaría



Patricia Briones
Roberto Mangas

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres



El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez

