

JORNADA VIVIENDAS ACCESIBLES

MARCO NORMATIVO

M Carmen García Delgado.

Arquitecto responsable del CAT-COAM

Buenos días

Mi intervención va a consistir en comentar el marco normativo de la accesibilidad en los edificios, y mas concretamente en los edificios de viviendas. con afectación directa en el proyecto técnico.

Cuando nos enfrentamos a la redacción de un proyecto y abordamos el tema de la accesibilidad, nos encontramos con numerosas disposiciones de diferente rango , algunas incluso aparentemente contradictorias.

En primer lugar hay que analizar la normativa de **rango estatal**, estaríamos hablando

.del **Real Decreto 505/2007**, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Es la primera vez que se regulan a nivel estatal este tipo de condiciones, que dan respuesta a lo dispuesto por la **Ley 51/2003** de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU)

Este Real Decreto establecía unas fechas de aplicación obligatoria de las condiciones básicas de accesibilidad (2010 para nueva ejecución y 2019 para edificios existentes)

Asimismo, el Real Decreto 505/2007, indica que se desarrollarán en un documento técnico, las condiciones básicas de accesibilidad para el acceso y utilización de los espacio públicos urbanizados.

También, refería que se incorporarían como exigencia básica del CTE las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios mediante la publicación de un Real Decreto.

En este sentido se aprueba el

Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, que modifica el CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. Es a partir de su aprobación cuando se incorporan con carácter de exigencia básica a la parte I del CTE, las condiciones de accesibilidad en los edificios, concretadas con el nuevo capítulo incluido en el Documento Básico de Seguridad de Utilización (El capítulo 9) SUA 9),.

La disposición derogatoria del Real Decreto 173/2010, deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en dicho Real Decreto. Por lo tanto, las condiciones básicas de accesibilidad aprobadas por el Real Decreto 505/2007, que sean contradictorias con el, estarían derogadas, siendo las vigentes las aprobadas por el Real Decreto 173/2010 e incorporadas al CTE.

-También en 2010 se publica la **Orden del Ministerio de Vivienda 561/2010**, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

-Esta Orden será derogada por la recién aprobada **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio, cuando entre en vigor el próximo 2 de enero de 2022

Por ultimo, siguiendo con normativa estatal, tenemos

-El **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que tiene como objetivo

Garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato, así como el ejercicio real y efectivo de derechos por parte de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones respecto del resto de ciudadanos y ciudadanas, a través de la promoción de la autonomía personal y de la accesibilidad universal.

Y refiere que las normas técnicas sobre edificación incluirán previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad de las personas con discapacidad. Que deberán ser recogidas en la fase de redacción de los proyectos básicos, de ejecución y parciales, denegándose los visados oficiales correspondientes, bien de colegios profesionales o de oficinas de supervisión de las administraciones públicas competentes, a aquellos que no las cumplan.

Se establece la accesibilidad como requerimiento obligatorio en los edificios existentes de forma que deberían adecuarse a las condiciones del DBSUA antes del 4 de diciembre de 2017, en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables.

Y define ajustes razonables como:

-“las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos”.

En relación a la **normativa autonómica** y en el caso que nos ocupa, de la Comunidad de Madrid, tenemos

-La **Ley 8/1993** , de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

-**Decreto 13/2007**, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- **Decreto 71/1999**, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del régimen sancionador en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Este Decreto se refiere únicamente al régimen de infracciones y sanciones.

Conviene destacar que la CMadrid disponía desde 1996 un Método normalizado de visado, supervisión e informe técnico para licencia, que se venía utilizando por proyectistas, ayuntamientos y colegios profesionales para el control de la accesibilidad en la edificación consistente en un cuestionario formado por 14 impresos-fichas como desarrollo de las exigencias establecidas en la Ley 8/1993, de 22 de Junio,

Este método ha sido derogado por su desajuste con el Código Técnico. No obstante, la vigencia de la Ley 8/1993 obliga a mantener las exigencias de control, tanto a ayuntamientos como a colegios profesionales, afectando la derogación únicamente a la utilización de las 14 fichas que constituían los impresos de autocontrol, pero no así a la necesidad de control del cumplimiento de aquella Ley y su desarrollo legislativo.

En 2020, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la CMadrid, ha actualizado las fichas de comprobación de la accesibilidad de “espacios públicos”, “edificios de uso público” y “edificios de uso privado”. refundiendo los parámetros técnicos aplicables en la Comunidad de Madrid, es decir. La Orden VIV/561/2010, El Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, La Ley 8/1993, y. el Decreto 13/2007,

Por último, habría que tener en cuenta **la normativa municipal**: ordenanzas, o instrucciones si las hubiere, y comprobar si las Normas Urbanísticas regulan algo al respecto..

Como ejemplo, el Ayuntamiento de Madrid cuenta con la Instrucción 1/2017, relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad.

Respecto al uso residencial, distinguimos entre vivienda libre y protegida.

En el ámbito de la *vivienda libre*, no existe reglamentación que obligue a disponer un número de viviendas accesibles.

Este no es el caso de la *vivienda sometida a algún régimen de protección*, en la que se establece una reserva de viviendas para personas con discapacidad. El art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/2013, indica que en los proyectos de viviendas protegidas, se programará un mínimo de **un cuatro por ciento** con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad.

Ese mismo artículo extiende la obligación de reserva 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

Asimismo indica que cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de las personas con discapacidad a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias

Como he referido anteriormente la obligación de que los edificios existentes se adecuen a las condiciones básicas de accesibilidad en aquello que sea susceptible de **ajustes razonables** antes del 4 de diciembre de 2017 se establece en el Real Decreto Legislativo 1/2013,.

En este sentido, La **Ley 8/2013**, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas- (hoy refundida en su mayor parte dentro del **Real Decreto Legislativo 7/2015**) ha avanzado en la determinación de los ajustes razonables en el ámbito de los edificios de vivienda colectivos, en particular en la adaptación de las zonas comunes.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, define los ajustes razonables como

-“las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.”

Observamos que se flexibiliza y amplía el límite económico de los ajustes razonables, ya que las 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes no se refieren exclusivamente a una anualidad, sino a tantas anualidades como permita la financiación ajena de las obras, mediante los créditos o el pago aplazado que pueda llegar a obtener la comunidad de propietarios.

El alcance de la obligación, dentro de los límites de la viabilidad económica, se ha incorporado dentro de la **Ley 49/1960, de propiedad horizontal**- (cuyo art. 10 ha sido modificado quedando el redactado del siguiente modo

-.” Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios,

Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas

a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o **mayores de setenta años**, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido. También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas

La modificación del artículo 2 de la Parte I del CTE introducida por la **Ley 8/2013** de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas establece criterios de flexibilidad reglamentaria para el conjunto del CTE y sus requisitos básicos, en todos los edificios existentes, con las siguientes condiciones:

- Debe existir proporcionalidad entre el alcance constructivo de la reforma y el grado de mejora exigible.

- No se podrán empeorar las condiciones preexistentes cuando sean menos exigentes que las establecidas en los DB, excepto que se explicite esta posibilidad en el propio DB.

- Se debe alcanzar el mayor grado de adecuación efectiva. En el caso de inviabilidad técnica, económica o urbanística, o cuando exista incompatibilidad con el grado de protección del edificio, se pueden aplicar, bajo criterio y responsabilidad del proyectista, otras medidas que faciliten el acceso y la

utilización del edificio o establecimiento, por la mayor diversidad posible de situaciones personales

En casos debidamente justificados excepcionalmente se podría considerar no viable adecuar la accesibilidad para usuarios de sillas de ruedas : por ejemplo

- Intervención en un establecimiento con su acceso situado en una planta de piso que no dispone de ascensor accesible ni de itinerario accesible desde el espacio exterior,
- Obras que afecten significativamente a la estructura portante o a las instalaciones generales del edificio.,
- Cuando se justifique que las obras para la eliminación de desniveles en el interior de un local o en el acceso supongan una carga desproporcionada y no sea viable instalar dispositivos mecánicos

Además el Ministerio de Fomento ha desarrollado un Documento de apoyo-DA 2 al Documento Básico de Seguridad de utilización y Accesibilidad-DB SUA . que tiene por objeto proporcionar criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

En este Documento de Apoyo se especifican tolerancias y condiciones para el uso de elementos y dispositivos mecánicos en edificios existentes

-La concienciación con la accesibilidad es cada vez mas patente en la sociedad. Los Ayuntamientos flexibilizan su normativa para facilitar la eliminación de barreras, incluso permiten la ocupación de la vía pública para la instalación de ascensores y rampas.

-Se convocan numerosas subvenciones estatales autonómicas y municipales encaminadas a mejorar y adaptar los entornos, los accesos a los edificios, el interior de

las viviendas, el mobiliario, los dispositivos mecánicos o electrónicos para atender la situación de discapacidad

–Otro ejemplo donde observamos que prima la accesibilidad es la obligación de cumplimentar el apartado correspondiente en el Informe de Evaluación de los Edificios, donde se trata de evaluar las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

Voy a concluir señalando que

El arquitecto juega un papel fundamental como profesional conocedor de la normativa de aplicación, proyectando edificaciones y espacios adaptados, y estudiando las alternativas posibles en edificaciones existentes para adecuarlas a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas, mejorando el entorno construido para el disfrute de la accesibilidad como derecho que asiste a todos los ciudadanos.