

Abriendo las puertas a la accesibilidad

El entorno más cercano e íntimo que habitamos es el de nuestro hogar. La importancia de hacerlo útil, manejable y accesible para todos, debe de ser un compromiso común. La función de la vivienda, no lo olvidemos, es permitir desarrollar una vida digna para todas las personas, sin exclusiones.

Miguel Núñez Bello
Periodista, experto en accesibilidad



La vivienda debe de ser adaptada y adaptable a los cambios de las personas a lo largo de su vida

Sabía qué nos pasamos 23 años de media durmiendo, diez comiendo y 531 días vistiéndonos? Por lógica y casi mayoría, todo este tiempo lo pasamos en casa. De hecho, el 87% de las personas mayores prefiere vivir en su casa aunque sea solo.

¿Se imaginan lo difícil que tiene que ser para una persona mayor o con discapacidad poder realizar todas estas tareas diarias sin un entorno accesible ni medios para ello?

Diseñar nuestro hogar es evitar barreras para alcanzar ilusiones. Como se recoge en la Constitución Española:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada...”.

Entre los beneficiarios con derecho a protección preferente del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 se encuentran las “personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocidas, y las familias que las tengan a su cargo”.

RESUMEN

La vivienda debe de ser adaptada y adaptable a los cambios de las personas a lo largo de su vida. Una vivienda “amiga” es una vivienda adecuada para todas las personas. El entorno más cercano e íntimo que habitamos es el de nuestro hogar, por eso debe ser útil, manejable y accesible. Una buena previsión y planificación de rehabilitación y reformas de vivienda es necesaria para evitar revisiones y actuaciones posteriores sobre lo ya rehabilitado y reformado.

Palabras clave: discapacidad, vivienda, accesibilidad, legislación.



Entre las actuaciones protegidas se encuentran:

- En viviendas, las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.
- En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.
- En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal.

Plan de Vivienda 2013-2016

En el Plan de Vivienda 2013-2016 está previsto fomentar la rehabilitación de vivienda y regeneración urbana. En la actualidad, el porcentaje que representa la inversión en rehabilitación en España está muy alejado de la media europea, situándose en 2009 en un 28%, frente al 41% de la media europea o del 56% de Alemania. Además, de los casi 26 millones de viviendas existentes, la mitad tienen más de 30 años y cerca de seis millones más de 50 años.

El objetivo del I Plan Nacional de Accesibilidad 2004-2012 es el de conseguir un “diseño para todos” con la plena igualdad de oportunidades. Para mejorar las condiciones de accesibilidad, la integración y participación de todas las personas, existen unos principios generales para su cumplimiento, entre los que destacan:

a) Igualdad de oportunidades

Es el proceso mediante el cual el sistema general de la sociedad tal como el medio físico y cultural, la vivienda y el transporte, los servicios sociales y sanitarios, las oportunidades de educación y trabajo, la vida cultural y social, incluidas las instalaciones deportivas y de recreación, se hacen accesibles para todos.

b) Vida independiente

En virtud de este principio, las políticas de discapacidad deben supe-

rar el enfoque de la prestación de servicios médicos y sociales para ir dirigidas a aumentar la autonomía personal en todos los campos; algo para lo que la accesibilidad constituye un elemento imprescindible.

c) Sostenibilidad

La mejora de accesibilidad contribuye a la sostenibilidad en la medida que mejora la calidad de vida de cualquier comunidad urbana o rural aumentando el rango de usuarios de sus entornos y servicios.

d) Ordenación

Los planteamientos del plan deben promover de forma lógica los cambios necesarios. Una ordenación lógica de la aplicación de medidas para conseguir la accesibilidad sería la siguiente:

1. Promover el diseño accesible de lo nuevo.
2. Adaptar lo existente hasta la medida razonable posible (ver principio de racionalidad en la adaptación).
3. Retirar lo no adaptable.

Accesibilidad desde el derecho y las obligaciones

Las leyes españolas han ido evolucionando hacia una efectiva protección de los discapacitados, que en la actualidad puede considerarse como realmente garantista. La propiedad horizontal, que tiene su origen en el

ABSTRACT

The housing must be adapted and adaptable to changes of people throughout his life. A “friend” dwelling is a dwelling suitable for all persons. Closer and intimate environment we inhabit is that of our home, therefore must be accessible, manageable and useful. A good forecast and planning of rehabilitation and reform of housing is necessary to avoid reviews and performances later on the already enhanced and renovated.

Key words: disability, housing, accessibility, legislation.

Abriendo las puertas a la accesibilidad

artículo 396 del Código Civil, es aquella que se constituye sobre un edificio en el cual existen diferentes pisos y locales, normalmente propiedad de varios dueños llamados comuneros. Estos edificios, donde se forman las comunidades de vecinos, se rigen en el funcionamiento, acuerdos, derechos y obligaciones de sus miembros, por la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) que es la Ley 49 de 1960.

En su origen –argumenta Antonio Baños López, juez de carrera en Barcelona–, la LPH no reconocía expresamente a los comuneros discapacitados el derecho a que en su edificio se suprimieran barreras arquitectónicas o se instalaran los mecanismos necesarios para la adecuada utilización de las zonas comunes, y mucho menos que fueran todos los comuneros quienes por solidaridad debieran colaborar en el coste de tales obras e instalaciones. Era por tanto necesario que la comunidad (el conjunto de todos los propietarios del edificio) adoptara un acuerdo voluntario y por mayoría para que se realizaran dichas obras de adecuación y los comuneros estuvieran obligados al pago.

Cocina. Espacio para giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos considerando el amueblamiento de la cocina



¿Qué debo de hacer para solicitar las modificaciones en mi comunidad de vecinos?

Hay determinados supuestos en los que se denegará la realización de las obras, como por ejemplo en los mencionados por la Ley 15/1995 en su artículo 3:

- a) Cuando afecten a la estructura o fábrica del edificio.
- b) Cuando menoscaben la resistencia de los mate-

riales empleados en la construcción.

- c) Cuando no sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

Ejemplo: la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña núm. 36

de 2012, la cual deniega la instalación de un ascensor por haber acreditado el proyecto que la instalación del ascensor afectaría a las bóvedas de la escalera del edificio de tal manera que no queda claro si se afectaría o no su seguridad y estabilidad.

La LPH ha sido modificada por importantes leyes. Así, la Ley 15 de 1995 da un paso importante pues, a fin de hacer efectiva la protección establecida por el artículo 47 de la Constitución Española que garantiza “una vivienda digna y adecuada” y el artículo 49 que afirma que “Los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este título otorga a todos los ciudadanos”, dicha Ley 15 permite a los comuneros que tengan más de 70 años o determinada discapacidad solicitar del juez la orden para que la comunidad se viera obligada a adaptar los edificios a sus necesidades.

Se exigían al discapacitado dos requisitos:

1. Ser propietario o usuario del edificio (dueño, arrendatario, familiar de estos, etc., artículo 2 de la vigente Ley 15/1995).
2. Que las obras que se pretendían no afectaran a la estructura, fábrica y resistencia del edificio, y

que fueran compatibles con sus características arquitectónicas. A pesar de conceder la Ley 15 dicha protección, existía una pega importante, pues aun obligando a la comunidad a realizar las obras, el coste debía ser sufragado por el discapacitado, según regula su artículo 7.

Ley impuesta desde Europa

Para Baños López, el paso más importante lo da nuestra legislación con la Ley 26 de 2011, que viene impuesta desde Europa, mediante la que se amplía el coste obligatorio para la comunidad hasta una cantidad igual a doce (12) mensualidades; no obstante, no estarán obligados a colaborar económicamente los comuneros en cuya familia no se superen unos ingresos mensuales equivalentes a 2,5 veces el IPREM (Indicador público de renta de efectos múltiples, que se publica por el Gobierno y que tiene una función parecida a la del salario mínimo interprofesional, es decir, sirve para medir la capacidad económica de las personas y las familias, y así concederles o no determinados beneficios o protección especial por disponer de rentas bajas). Hay una excepción a la excepción: estarán obligados a colaborar si, aunque ingresen menos de 2,5 veces el IPREM, su colaboración económica no supere el 33% de sus ingresos anuales, por recibir ayudas públicas del Estado debido a sus discapacidades.

La nueva norma UNE-ISO 21542, primera norma internacional de accesibilidad al entorno edificado, consen-

suada internacionalmente como una herramienta útil para aquellos agentes involucrados en la creación y construcción de los entornos edificados, establece unos criterios claros y precisos sobre las condiciones que han de tener los edificios para ser universalmente accesibles, y en la que han participado más de 20 países coordinados por España.

Esta norma abarca la práctica totalidad de los elementos de accesibilidad de los edificios y de sus accesos: recorridos horizontales y verticales, plazas de aparcamiento, rampas, escaleras, medios mecánicos de transporte vertical, barandillas, pavimento táctil, señalización, aseos, seguridad en caso de incendio, etc.

“Seguridad de utilización y accesibilidad”

El documento básico DB SUA del Código Técnico de la Edificación es la principal reglamentación de rango estatal que hay que cumplir en materia de seguridad de utilización de los edificios y accesibilidad.

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, dentro de los límites de las viviendas, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles.

Accesibilidad en el exterior del edificio

La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores,



Se espera que el colectivo de personas con discapacidad vinculada a la edad aumente en la próxima década

Abriendo las puertas a la accesibilidad

tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

Accesibilidad entre plantas del edificio

Los edificios de uso residencial-vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible.

Las plantas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas dispondrán de ascensor accesible o de rampa accesible que las comunique con las plantas con entrada accesible al edificio

Accesibilidad en las plantas del edificio

Los edificios de uso residencial-vivienda dispondrán de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible a toda planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión del mismo,

rampa accesible) con las viviendas, con las zonas de uso comunitario y con los elementos asociados a viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc., situados en la misma planta.

Vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas

Vivienda que cumple las condiciones que se establecen a continuación:

- Desniveles. No se admiten escalones.
- Pasillos y pasos. Anchura libre de paso $\geq 1,10$ m.
- Estrechamientos puntuales de anchura $\geq 1,00$ m, de longitud $\leq 0,50$ m y con separación $\geq 0,65$ m a huecos de paso o a cambios de dirección.
- Vestíbulo. Espacio para giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos.
- Puertas. Anchura libre de paso $\geq 0,80$ m, medida en el marco y aportada por no más de una hoja.
- Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre

Baño, al menos uno. Espacio para giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos



En un total de 3,3 millones de hogares españoles afirma tener una discapacidad, lo que supone un 10,5% del total. En 608.000 de estos hogares la persona con discapacidad vive sola.

Forma de solicitar las modificaciones

- 1) Dirigirse al presidente de su comunidad, o si es mero ocupante del inmueble, antes al propietario del piso o local ocupado, debiendo el presidente introducir en el orden del día de la próxima reunión de vecinos el punto correspondiente donde se detallen las medidas a adoptar que se crean oportunas.
- 2) Se deberá acompañar a la petición los documentos oficiales de ayuntamientos (padrón) o servicios médicos o sociales que justifiquen la discapacidad que se padece, así como un proyecto del arquitecto o ingeniero en el que se detalle la obra a realizar y se acredite que no afectará a la seguridad o estabilidad del edificio.
- 3) El día de la reunión de la junta, los vecinos debatirán sobre la realización de las obras o no. Si se diera el visto bueno, recuerda Baños López, "el solicitante deberá esperar un tiempo prudencial (2 meses) antes de solicitar auxilio de los jueces".
- 4) Si la junta rechazara la petición, "el comunero podrá solicitar judicialmente que se realicen las obras. Si su coste no excede el valor de 12 meses de cuotas

ordinarias de comunidad, será esta a prorrata la que deba abonar la actuación. Si se exceden los 12 meses, podrá obligarse a la comunidad a realizar las obras, pero el coste será a cargo del comunero solicitante", opina Baños López.

- 5) Por último, también se solicitará auxilio de los tribunales cuando el presidente no hubiera incluido en el orden del día la votación sobre las obras solicitadas, o cuando no contestándose negativamente la petición, no se permita realizar las obras o no se quieran asumir.



0,80-1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos.

- Estancia principal. Espacio para giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos considerando el amueblamiento de la estancia.
- Dormitorios (todos los de la vivienda). Espacio para giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos considerando el amueblamiento del dormitorio
- Espacio de aproximación y transferencia en un lado de la cama de anchura $\geq 0,90$ m.
- Espacio de paso a los pies de la cama de anchura $\geq 0,90$ m.
- Cocina. Espacio para giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos considerando el amueblamiento de la cocina.

Los españoles reside al menos una persona que tiene un 20,0% de los hogares españoles. En discapacidad vive sola

Abriendo las puertas a la accesibilidad

- Altura de la encimera ≤ 85 cm.
- Espacio libre bajo el fregadero y la cocina, mínimo 70 (altura) x 80 (anchura) x 60 (profundidad) cm.
- Baño, al menos uno. Espacio para giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos.
- Puertas cumplen las condiciones del itinerario accesible. Son abatibles hacia el exterior o correderas.
- Lavabo. Espacio libre inferior, mínimo 70 (altura) x 50 (profundidad) cm.
- Altura de la cara superior ≤ 85 cm.
- Inodoro. Espacio de transferencia lateral de anchura ≥ 80 cm a un lado.
- Altura del asiento entre 45-50 cm.
- Ducha. Espacio de transferencia lateral de anchura ≥ 80 cm a un lado.
- Suelo enrasado con pendiente de evacuación $\leq 2\%$.
- Grifería automática dotada de un sistema de detección de pre-



Espacio de paso a los pies de la cama de anchura $\geq 0,90$ m



Los principales problemas de discapacidad en su hogar



sencia o manual de tipo mono-mando con palanca alargada de tipo gerontológico.

- Alcance horizontal desde asiento ≤ 60 cm.
- Terraza. Espacio para giro de diámetro 1,20 m libre de obstáculos.
- Carpintería enrasada con pavimento o con resalto cercos ≤ 5 cm.
- Espacio exterior, jardín. Dispondrá de itinerarios accesibles que permitan su uso y disfrute por usuarios de silla de ruedas.

Vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva

Vivienda que dispone de avisador luminoso y sonoro de timbre para apertura de la puerta del edificio y de la vivienda visible desde todos los recintos de la vivienda, de sistema de bucle magnético y videocomunicador bidireccional para apertura de la puerta del edificio.

Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

1. En los edificios de uso residencial-vivienda con altura de evacuación superior a 28 m, toda planta que no sea zona de ocupación nula y que no disponga de alguna salida del edificio accesible, dispondrá de posibilidad de paso a un sector de incendio alternativo mediante una salida de planta accesible o bien de una zona de refugio apta para el número de plazas que se indica a continuación:

- Una para usuario de silla de ruedas por cada cien ocupantes o fracción.

**s que se encuentra la población con
r son de movilidad**

Abriendo las puertas a la accesibilidad

- Excepto en uso residencial-vivienda, una para persona con otro tipo de movilidad reducida por cada 33 ocupantes o fracción.
- 2.** Toda planta que disponga de zonas de refugio o de una salida de planta accesible de paso a un sector alternativo contará con algún itinerario accesible entre todo origen de evacuación situado en una zona accesible y aquellas.
- 3.** Toda planta de salida del edificio dispondrá de algún itinerario accesible desde todo origen de evacuación situado en una zona accesible hasta alguna salida del edificio accesible.
- 4.** En plantas de salida del edificio podrán habilitarse salidas de emergencia accesibles para personas con discapacidad diferentes de los accesos principales del edificio.

Accesibilidad a la vivienda desde la discapacidad

Las personas con discapacidad, un 9% de la población española, aproximadamente cuatro millones de personas según las últimas estadísticas oficiales del año 2008, participan de la posición y situación

generales de toda la ciudadanía en relación con el acceso al bien básico de la vivienda.

La discapacidad también condiciona, de modo negativo, el acceso al bien básico de la vivienda, determinando o intensificando una serie de exclusiones. Según Luis Cayo Pérez, presidente del Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (Cermi), existen tres problemas para el colectivo de personas con discapacidad en el ámbito de la vivienda.

a. Los referidos al modo de vida, en tanto que un tipo u otro de modalidad de habitación

indica si las condiciones de vida de las personas con discapacidad son inclusivas o participativas en la comunidad de pertenencia, o segregadas y segregadoras.

b. Los referidos a las condiciones de uso del bien. Este ha de reunir determinadas condiciones estructurales y funcionales que guardan relación con su accesibilidad. La ausencia de accesibilidad impide o entorpece el disfrute de la vivienda por parte de las personas con discapacidad.

c. Los referidos al coste de adquisición o uso del bien. La



BIBLIOGRAFÍA

- Documento Básico SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad y Seguridad frente al riesgo de caídas. Documento básico DB SUA del Código Técnico de la Edificación. DB SI 3-9 Evacuación personas con discapacidad en caso de incendio.
- Libro Blanco del Envejecimiento Activo. Capítulo 12.
- Plan Estatal de Fomento del alquiler de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas 2013-2016.
- http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/GABINETE_COMUNICACION/OFICINA_DE_PRENSA/NOTICIAS1/2012/Diciembre/121212-02.htm.
- Ensayo sobre discapacidad y accesibilidad en comunidades de vecinos. Derechos y obligaciones: modificaciones exigibles y acuerdos. Antonio Baños López, juez de carrera de Barcelona.



En las viviendas, hay estancias que conllevan un mayor riesgo de utilización como son la cocina y el cuarto de baño

discapacidad incide en un doble plano en la dimensión económica de la vivienda, cuyo uso o consumo comporta un coste para la persona o familia.

Un entorno accesible, como la vivienda, debe contemplar al menos tres aspectos fundamentales a alcanzar mediante la aplicación de dichos criterios de diseño: la seguridad, la autonomía y el sentido de pertenencia de las personas que lo habitan. Desde el Centro Estatal de Referencia de Autonomía Personal y Ayudas Técnicas (Ceapat), Nieves Peinado Margalef, arquitecta, señala tres objetivos básicos:

1. En las viviendas, hay estancias que conllevan un mayor riesgo de utilización como son la cocina y el cuarto de baño. Esto debe ser tenido en cuenta para tomar las medidas oportunas para garantizar que la vivienda sea segura a los usuarios. Otros elementos a considerar desde la seguridad son las escaleras, las ventanas, los accesos, etc.

2. Otra medida será la de actuar para alcanzar un entorno accesible. Generalmente la adaptación de la vivienda se basa en intervenciones en pequeñas áreas, siendo las más frecuentes: los espacios de circulación, como pasillos, vestíbulos y puertas; los espacios más técnicos, como el cuarto de baño; el dormitorio, como entorno más íntimo del usuario; y todos aquellos elementos que el usuario deba manipular, como interruptores, enchufes, llaves de corte, telefonillo, etc.

3. Debemos tener en cuenta que el usuario debe tomar parte en las decisiones de intervención que se vayan a realizar en la vivienda para que estas no resulten intrusivas o produzcan rechazo. A veces esto no siempre es tenido en cuenta y creamos espacios seguros y accesibles, pero donde las personas mayores no se reconocen, provocando su aislamiento.

Seguridad, autonomía y sentido de pertenencia deben estar presentes en el resultado final de la adaptación de las viviendas, para facilitar la permanencia en el hogar de todas las personas.

Conclusiones

La vivienda debe de ser adaptada y adaptable a los cambios de las personas a lo largo de su vida.

La vivienda debe de ser un elemento que posibilite la realización de las aspiraciones de las personas y de las familias, evitando la pasividad.

Una vivienda "amiga" para las personas mayores es una vivienda adecuada

para todas las personas.

Técnicamente es posible actuar sobre las viviendas existentes para convertirlas en viviendas accesibles.

Una buena previsión y planificación de rehabilitación y reformas de vivienda es necesaria para evitar revisiones y actuaciones posteriores sobre lo ya rehabilitado y reformado.

Facilitar iniciativas de personas mayores para la promoción de construcción de viviendas accesibles que promuevan el máximo de calidad de vida en un envejecimiento activo.

El entorno, el barrio donde se habita debe ser accesible, sin olvidar la necesidad de la mejora y adaptación del mobiliario urbano.