

La accesibilidad de la vivienda, para facilitar la autonomía personal y los proyectos de vida independiente

Cualquier proyecto de vida necesita de una vivienda que le dé cobijo. Si ello resulta difícil para el conjunto de la población, presenta importantes escollos añadidos cuando las personas que lo quieren llevar a cabo tienen una gran discapacidad.



Xavier Garcia-Milà
Arquitecto

El desarrollo de normativa para que las viviendas nuevas sean accesibles o, al menos, visitables es un hecho que no se ha trasladado, de forma clara, al mercado, a pesar de los innegables avances, mientras que las políticas para adaptar las existentes son de tramitación administrativa compleja, limitadas económicamente y con resultados finales muy a menudo poco satisfactorios por una ejecución inadecuada.

Que el mercado ofrezca viviendas accesibles, nuevas o usadas, y que la legislación admita adecuar la propia estableciendo los canales para su financiación, son soportes imprescindibles para facilitar la autonomía personal y los proyectos de vida independiente.

Normativa existente

En cuanto a las viviendas de nueva construcción, es bien conocida la normativa estatal de reserva del 3% de viviendas de Protección Oficial de nueva construcción (públicas o privadas) para personas con discapacidad, y las normativas autonómicas que, con ligeras variantes, obligan a

prever un itinerario practicable para personas con discapacidad que una la vía pública con todas las viviendas, en aquellos edificios en que sea obligatoria la instalación de ascensor (generalmente, planta baja más 3 plantas). Recientemente, el Código Técnico de la Edificación (CTE), que es la normativa estatal que regula los principales aspectos de la construcción de los edificios, ha unificado los requisitos de ese itinerario para todas las Comunidades Autónomas, aumentando el nivel de exigencia (no admite ningún escalón en la entrada del edificio y reduce la pendiente de las rampas a un máximo del 10%) y red denominándolo como *itinerario accesible*. Por último, el Decreto de condiciones de habitabilidad de las viviendas de Cataluña, de abril de 2009, incorpora la obligación de que todas las viviendas tengan unas mínimas condiciones de accesibilidad en su interior, es decir, que sean practicables.

En referencia a las viviendas existentes, la Ley de Propiedad Horizontal obliga a las comunidades de propietarios a realizar y pagar las adapta-

ciones necesarias en los vestíbulos y elementos comunes, siempre que su importe no supere el equivalente a tres cuotas mensuales, y la Ley de Arrendamientos Urbanos autoriza adaptaciones interiores de las viviendas por razones de accesibilidad notificándolo al propietario, pero con la obligación de devolverlo al estado original al dejar el piso, si el propietario así lo exige. Son pequeños avances en la legislación que dan un cierto margen de maniobra, pero que no resuelven todas las circunstancias que se plantean en la vivienda usada.

Situación actual

¿Qué transcendencia práctica ha tenido esta normativa? La reserva del 3% de viviendas de Protección Oficial de promoción pública ha llegado al usuario final y ha tenido una materialización razonablemente eficaz (no exenta de dificultades), pero la de promoción privada raramente ha cumplido sus objetivos. Además, la reserva específica no permite cambiar de domicilio con facilidad, dado que resulta tremendamente difícil

encontrar otra vivienda accesible en el municipio o barrio deseado.

La obligación del itinerario practicable en todos los edificios plurifamiliares de viviendas de planta baja y tres plantas ha facilitado que, en un período de gran producción de nuevas viviendas (1997-2007), muchas de ellas (más en unas Comunidades Autónomas que en otras) tengan unas mínimas, pero insuficientes, condiciones de accesibilidad, ya que se admite un escalón en el acceso al edificio y rampas del 12%. Se podría decir que estas medidas facilitan la visitabilidad (puedo ir a casa de un amigo aunque haya alguna dificultad) de las viviendas y evitan la imperiosa necesidad de cambiarse a otra cuando aparece la discapacidad (adulto o persona mayor), más que ofrecer un parque de viviendas accesibles.

El CTE y el Decreto de habitabilidad de Cataluña van más lejos y pretenden acercarse al concepto de vivienda universal accesible o, al menos, convertible; es decir, que con actuaciones de escasa entidad y bajo coste pueda llegar a ser accesible. Sin embargo, esta normativa llega en un momento en que casi no se construyen pisos nuevos y, por tanto, su eficacia práctica tardará en hacerse notar.

La modificación de la Ley de Propiedad Horizontal y de la Ley de Arrendamientos Urbanos para favorecer la accesibilidad se ha revelado más útil en el primer caso que en el segundo. Así, son numerosas las comunidades de vecinos que han incorporado rampas en los vestíbulos de entrada, aunque muchas de ellas con una pendiente excesiva. Por el contrario, en viviendas de alquiler, el miedo al desahucio (en caso de contrato indefinido) o a la no renovación (para contratos de 5 años) frena muchas intervenciones necesarias.

Políticas para la adaptación de las viviendas existentes

Los planes de ayudas individualizados de las Comunidades Autónomas para la adaptación interior de las viviendas tienen grandes limitaciones presupuestarias y una tramitación larga y compleja que limitan enormemente su eficacia. Como posible alternativa es interesante comentar, aunque no sea un programa para adultos con discapacidad, sino para personas mayores, el programa de adaptación funcional de 2.400 viviendas que ha llevado a la práctica (años 2009-2010) la Diputación de Barcelona. Las principales diferencias de este programa respecto a las ayudas de los planes antes citados radican en que hay una valoración previa de las

necesidades en el propio domicilio por parte de un equipo multidisciplinar (trabajador social, fisioterapeuta y arquitecto), con la presencia del contratista que ejecutará la obra que, finalmente, tendrá que ser conformada por el mismo equipo una vez terminada. El sistema se ha revelado más rápido y efectivo que el tradicional y podría ampliarse a otros colectivos.

Es positivo que los planes de fomento de la rehabilitación de edificios de viviendas contemplen la accesibilidad como una mejora más. De hecho, la colocación de un ascensor puede obtener una subvención de hasta el 60% de su coste, que sube hasta el 80% si se consigue un itinerario practicable para personas con discapacidad.

Perspectivas

A pesar de la intención de universalizar la accesibilidad para todas las viviendas de nueva construcción que plantean el CTE y el Decreto de habitabilidad de Cataluña, esta medida tardará tiempo en hacerse notar, debido a la parálisis que presenta el sector de la vivienda como consecuencia de la burbuja inmobiliaria, pero, también, por el descenso de la población, que ya se manifiesta en los últimos años. Por lo tanto, el parque de viviendas actual será el que tendremos los próximos años. Así, hay

Antes Después



Dossier de actualidad

que centrarse en la rehabilitación y adaptación de los elementos comunes de los edificios y en la adaptación funcional o personalización del interior de las viviendas existentes.

Para los elementos comunes, ya se ha comentado que la colocación de ascensor y la adaptación del vestíbulo de entrada tienen el máximo porcentaje de subvención dentro de los programas públicos de ayudas a la rehabilitación. Para personalizar el interior, no siempre el usuario dispone del apoyo a domicilio de un profesional adecuado que le asesore en las vertientes funcional, constructiva y tecnológica y el contratista de obras no siempre tiene experiencia en actuaciones similares. La racionalización y profesionalización del proceso reportarían un ahorro económico y un resultado final mejor, tal como ha venido

a demostrar la experiencia del programa de adaptaciones de la Diputación de Barcelona y otras experiencias en curso. Es habitual, en la mayoría de países europeos, que la personalización de la vivienda con ayudas públicas esté tutelada mediante un proceso pautado que garantice la calidad y la economía y que favorezca la autonomía personal y los proyectos de vida independiente, objetivos finales ineludibles.

Estas políticas son útiles para personas con discapacidades leves o moderadas, pero insuficientes para aquellas con graves problemas de movilidad y de autonomía, que ven restringida gravemente su participación e inclusión social. Para ellas, será necesario ir introduciendo en el hogar las tecnologías "activas" (las que sustituyen la acción del ser humano), ya que permiten grados de movilidad

y autonomía personal superiores a las "pasivas" (las que solamente facilitan la acción). Es decir, una silla de ruedas eléctrica, un ascensor, el detector de presencia que activa la luz o un grifo, los motores que mueven persianas o abren y cierran puertas, dan autonomía a personas que no pueden impulsar una silla de ruedas manual, subir una rampa, accionar un grifo o un interruptor y que no tienen suficiente fuerza para subir una persiana o abrir una puerta. Acostumbran a ser más caras y requerir un mantenimiento especializado pero, poco a poco, se van abriendo paso como herramientas útiles para la autonomía personal aunque, para personas con gran discapacidad, requieren complementarse con un asistente personal o persona de apoyo a domicilio, permanente o a tiempo parcial, según las necesidades, o con sistemas de teleasistencia inteligente. **SR**



Ambulancias TOMÁS
Transporte Adaptado (Colectivo e individual)
Teléfono: 93 232 30 30 Fax: 93 231 71 71
www.ambulanciastomas.cat