

CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

NECESIDAD Y OBJETO DE LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN:

La aplicación de la reserva de viviendas para personas con discapacidad, establecida por 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*, para viviendas protegidas es del 4%, sin que se especifique, ni en esta norma ni en las que la desarrollan, a qué discapacidad o discapacidades se refiere.

Puesto que actualmente los dos tipos de vivienda para personas con discapacidad regulados son las viviendas accesibles a personas en silla de ruedas, y las viviendas reservadas para personas con discapacidad auditiva, hasta que se produzca su desarrollo reglamentario debe establecerse un criterio no discriminatorio que garantice dicho porcentaje a ambos grupos, que a su vez engloban a varios colectivos (al menos a ancianos, usuarios de sillas de ruedas, usuarios de andadores, muletas o bastón, personas sordas, y personas con audición deficiente).

Por otra parte, para grandes promociones, de más de 25 viviendas, el cumplimiento de este requisito no debe plantear graves problemas, pero para promociones menores, la reserva podría interpretarse, según el caso, como la obligación de reservar al menos una vivienda, o no reservar ninguna, extremos ambos inadecuados y discriminatorios. Debe notarse además que con este criterio de aplicación se reduciría a una única vivienda, o ninguna, para al menos dos tipos distintos de discapacidad, con la incoherencia añadida de que, si no hay demandantes de este tipo de viviendas, podrían construirse para no venderse ni ocuparse, o incluso no realizarse la promoción por no resultar económicamente viable. Esto, en la situación económica actual, originaría problemas económicos, y a cambio no resolvería problema alguno de accesibilidad a las viviendas.

Así pues, resulta necesario establecer los criterios de aplicación de estas reservas para las viviendas de protección oficial, con el objeto de garantizar el ejercicio de sus derechos a las personas con discapacidad, sin establecer cargas excesivas y no justificadas a otros colectivos en ausencia de demanda, dejando no obstante previstas unas condiciones necesarias para la fácil adaptación en el futuro de ciertas viviendas, si hiciera falta, tal y como establece la normativa nacional en cuestiones similares. Véase como ejemplo, y referencia para establecer los límites a considerar, el caso de la accesibilidad entre plantas en edificios de uso residencial vivienda, en que el DB SUA exige dejar prever, dimensional y estructuralmente, espacio para la futura instalación de ascensor accesible en edificios de viviendas cuando éste no es obligatorio, por no salvar más de dos plantas ni existir más de doce viviendas en altura.

Estas previsiones además se apoyan en dos realidades de nuestra comunidad autónoma: de una parte, la preinstalación necesaria para que se pueda adecuar en el futuro una vivienda para persona con discapacidad auditiva es de muy bajo coste, tan sólo requiere la previsión de tubos para canalizaciones para videoportero, señalización luminosa de llamada en toda la vivienda, y bucle de inducción

magnética en salón. Por otra parte, las exigencias básicas que deben reunir las viviendas reguladas en Extremadura (en cuanto a dimensiones y espacios de giro) permiten que, aunque no cumplan los requisitos de vivienda accesible para personas con movilidad reducida, sean utilizables por personas con movilidad reducida si se garantiza el acceso a la silla de ruedas desde la vía pública hasta el interior de la vivienda. En estas viviendas la adaptación consistiría en poco más que cambios de algún sanitario e instalación de barras auxiliares. Tan sólo las viviendas tipo dúplex requerirían una inversión mayor para su uso por personas con movilidad reducida, mediante mecanismos de elevación (ascensor, elevador vertical, plataforma salvaescaleras o silla salvaescaleras), por lo que se desaconseja esta tipología para las viviendas que deban usar personas con movilidad reducida.

Por todo lo expuesto, se establecen los siguientes criterios de aplicación de la reserva mínima de viviendas de protección oficial a personas con discapacidad establecida por 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*.

CRITERIOS CUANDO NO HAY DEMANDANTES CON DISCAPACIDAD AUDITIVA O POR MOVILIDAD REDUCIDA ENTRE LOS COMPRADORES:

.- Para 25 o más viviendas: Se construirá y reservará un 4% de viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas conforme a DB SUA.

Para personas con discapacidad auditiva se dejará en un 4% de las viviendas del cupo general (viviendas distintas a las accesibles para usuarios de silla de ruedas), la preinstalación (tubos huecos para alojar cableado) para las instalaciones propias de vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva según DB SUA.

.- De 13 a 24 viviendas: se construirá y reservará al menos una vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas.

Para personas con discapacidad auditiva se dejará, al menos en una vivienda del cupo general, la preinstalación para las instalaciones propias de vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva según DB SUA.

.- Menos de 13 viviendas: Tan sólo será exigible en una vivienda de la promoción, la preinstalación para las instalaciones propias de vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva según DB SUA.

CRITERIOS CUANDO SÍ HAY DEMANDANTES CON DISCAPACIDAD AUDITIVA O POR MOVILIDAD REDUCIDA ENTRE LOS COMPRADORES:

.- Para 25 o más viviendas

Se construirá y reservará un 4% de viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas conforme a DB SUA, incluso si los demandantes tuvieran una discapacidad distinta a la movilidad reducida.

Para personas con discapacidad auditiva, se dispondrán las instalaciones propias de vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva según DB SUA, en tantas viviendas del cupo general como solicitantes haya con discapacidad auditiva, hasta alcanzar el 4% de las viviendas. Si el número de solicitantes no fuera suficiente para alcanzar ese 4%, en las viviendas restantes hasta alcanzarlo, se realizará la preinstalación para las instalaciones propias de vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva según DB SUA.

.- De 13 a 24 viviendas

Se construirá y reservará al menos una vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas.

Si hay demandantes con discapacidad auditiva, se realizarán las instalaciones propias de vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva según DB SUA en una vivienda del cupo general. En caso de que los demandantes no tuvieran este tipo de discapacidad, se dejará, al menos en una vivienda del cupo general, la preinstalación para dicha vivienda.

.- Menos de 13 viviendas

Cuando haya demandantes con movilidad reducida se construirá y reservará al menos una vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas, no siendo obligatoria en caso contrario.

Cuando haya demandantes con discapacidad auditiva se construirá y reservará al menos una vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva según DB SUA. En caso contrario tan sólo será exigible, en una vivienda de la promoción, la preinstalación para las instalaciones propias de vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva según DB SUA.

RESERVA MÍNIMA DE VIVIENDA ACCESIBLE PARA VPO (tabla resumen)		
Nº VVDAS	SIN SOLICITANTE	CON SOLICITANTE
≥ 25	4% vvdas. para movilidad reducida 4% vvdas. cupo gral. con preinstalación para discapacidad auditiva	4% vvdas. para movilidad reducida 4% vvdas. cupo gral. con <u>instalación</u> para discapacidad auditiva (o preinstalación si solicitantes no tienen esta discapacidad)
13-24	1 vvda. para movilidad reducida 1 vvda. cupo gral. con preinstalación para discapacidad auditiva	1 vvda. para movilidad reducida 1 vvda. cupo gral. con <u>instalación</u> para discapacidad auditiva (o preinstalación si solicitantes no tienen esta discapacidad)
≤ 12	1 vvda. con preinstalación para discapacidad auditiva	1 vvda. para <u>movilidad reducida o discapacidad auditiva</u> (la que tenga, con prioridad a la movilidad reducida). Si los demandantes tienen otro tipo de discapacidad, 1 vvda. con preinstalación para discapacidad auditiva

CONSIDERACIONES

La existencia de demandantes se acreditará por mediante declaración jurada del promotor al solicitar la calificación provisional de las viviendas. Con posterioridad a dicha calificación provisional sólo podrá considerarse la existencia de demandantes por acuerdo de todas las partes, o en el supuesto de falsedad en la declaración jurada, de la que se podrán exigir las responsabilidades legales.

Se consideran viviendas del cupo general a aquellas que no sean viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas.

A efectos de vivienda para personas con discapacidad auditiva, la instalación de bucle de inducción magnética deberá cubrir al menos el salón de la vivienda. El videoportero que se instale deberá estar dotado igualmente de bucle de inducción magnética.

A efectos de preinstalación de bucle de inducción magnética se instalarán los tubos para alojamiento de cableado para el videoportero, señalización luminosa de llamada en toda la vivienda, y bucle de inducción magnética en salón (en su perímetro).

BASE NORMATIVA:

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.

Artículo 32. Reserva de viviendas para personas con discapacidad y condiciones de accesibilidad.

1. 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.

Las viviendas objeto de la reserva prevista en este artículo destinadas al alquiler, podrán adjudicarse a personas con discapacidad individualmente consideradas, unidades familiares con alguna persona con discapacidad o a entidades sin ánimo de lucro del sector de la discapacidad, siempre que en este último supuesto se destinen por esas entidades a la promoción de la inclusión social de las personas con discapacidad y de la vida autónoma, como viviendas asistidas, viviendas compartidas, viviendas de apoyo o a proyectos de vida independiente de personas con discapacidad.

2. La obligación establecida en el apartado anterior alcanzará, igualmente, 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. Las administraciones públicas competentes dictarán las disposiciones reglamentarias para garantizar la instalación de ascensores con capacidad para transportar simultáneamente una silla de ruedas de tipo normalizado y una persona sin discapacidad.

3. Las administraciones públicas, dictarán las normas técnicas básicas necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en los dos apartados anteriores.

4. 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.

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN: DOCUMENTO BÁSICO SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD (DB SUA)

1.2 Dotación de elementos accesibles

1.2.1 Viviendas accesibles

1 Los edificios de *uso Residencial Vivienda* dispondrán del número de *viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva* según la reglamentación aplicable.

ANEXO TERMINOLOGÍA DB SUA

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 $\varnothing 1,50$ m libre de obstáculos. Se puede invadir con el barrido de puertas, pero cumpliendo las condiciones aplicables a éstas
- Puertas
 - Anchura libre de paso $\geq 0,80$ m medida en el marco y aportada por no más de una hoja. En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta debe ser $\geq 0,78$ m
 - Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos
 - En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de diámetro $\varnothing 1,20$ m
 - Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón $\geq 0,30$ m
- Mecanismos
 - Cumplen las condiciones que le sean aplicables de las exigibles a los *mecanismos accesibles*: interruptores, enchufes, válvulas y llaves de corte, cuadros eléctricos, intercomunicadores, car-pintería exterior, etc.
- Estancia principal
 - Espacio para giro de diámetro $\varnothing 1,50$ m libre de obstáculos considerando el amueblamiento de la estancia

- Dormitorios (todos los de la vivienda)
 - Espacio para giro de diámetro Ø 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 Ø 1,50 m libre de obstáculos considerando el amueblamiento de la cocina
 - 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 Ø 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 presencia o manual de tipo monomando con palanca alargada de tipo gerontológico.
Alcance horizontal
- Terraza
 - Espacio para giro de diámetro Ø 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

Comentario DB SUA: Exigibilidad de las condiciones de accesibilidad a viviendas

El alcance de este apartado se limita a aquellas viviendas que, a los efectos reglamentarios oportunos, precisen acogerse a la calificación de “*vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas*”, no siendo exigible en el resto de los casos.

Debe subrayarse que el DB SUA no prohíbe que puedan construirse viviendas unifamiliares para usuarios en 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 vídeo-comunicador bidireccional para apertura de la puerta del edificio.

Mérida a 8 de marzo de 2016

Servicio de Arquitectura, Calidad y Accesibilidad