

Ajustos raonables en els edificis existents

Codi Tècnic DB SUA versus Codi d'accessibilitat

Jaume Arbós / Fotos: Arxiu CAATEEB



Una bona part dels edificis del nostre parc immobiliari presenta grans deficiències d'accessibilitat

Segons el Reial Decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social, en la seva disposició addicional tercera, apartat b), d'àmbit estatal, fixa com a data el límit el 4 de desembre perquè els edificis existents s'adeqüin a les condicions d'accessibilitat, en tot allò que sigui susceptible d'ajustos raonables.

Tanmateix, dins la legislació tenim diverses definicions per a "ajustos raonables", ja que és una accepció una mica confusa, i últimament, quan es tramita l'informe d'accessibilitat per a les subvencions de les diferents administracions, en els

Els ajustos raonables són les mesures d'adequació d'un edifici per facilitar l'accessibilitat universal

impresos a adjuntar com a documentació necessària per a la sol·licitud dels ajuts, se'n fa menció.

■ Llei 13/2014

La Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, d'àmbit català, defineix en l'article 3 apartat o), que els

ajustos raonables, "són les mesures d'adequació físiques, socials i actitudinals que, d'una manera eficaç i pràctica i sense que comportin una càrrega desproporcionada, facilitin l'accessibilitat o la participació d'una persona amb discapacitat en igualtat de condicions que la resta de ciutadans".

S'entén en aquest aspecte, i en aplicació de la Llei 13/2014, que els ajustos raonables van de la mà d'acord amb l'aplicació conjunta d'una càrrega que no sigui desproporcionada.

La mateixa Llei, ens defineix el criteri de proporcionalitat com "la qualitat d'una mesura de millora de l'accessibilitat segons la qual els costos o

les càrregues que implica estan justificats, atenent els criteris següents:

- **1r.** Els efectes discriminatoris que comportaria per a les persones amb discapacitat que la mesura no es dugués a terme.
- **2n.** Les característiques de la persona, l'entitat o l'organització que ha de dur a terme la mesura.
- **3r.** La possibilitat d'obtenir finançament públic o altres ajuts."

L'article 15, estableix les condicions d'accessibilitat dels edificis existents, on han d'assolir progressivament les condicions d'accessibilitat que permetin a les persones amb discapacitat d'accedir-hi i fer-ne ús, d'acord amb els principis d'ajustos raonables i de proporcionalitat, però el mateix articulat ens diu que s'ha de determinar per reglament els terminis i les condicions per a aquesta adaptació, on el reglament ara per ara encara no s'ha redactat.

També es fa menció que a les actuacions d'ampliació o de reforma en edificis existents, públics o privats, s'han de dur a terme de manera que, els itineraris de vianants i els espais d'ús públic o comunitari afectats per l'actuació, compleixin les condicions d'accessibilitat adequades a les necessitats dels usuaris i també a les possibilitats de l'espai i que en cap cas, aquestes obres no poden menyscar les condicions d'accessibilitat preexistents.

■ Reial Decret Llei 7/2015

El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, fa menció en l'article 2 apartat 5) que els ajustos raonables "són les mesures d'adequació d'un edifici per facilitar l'accessibilitat universal de manera eficaç, segura i pràctica, i sense que comportin una càrrega desproporcionada".

Per a determinar si una càrrega és proporcionada o no, s'hauran de tenir en compte els costos de la mesura, els efectes discriminatoris que la seva no adopció pot representar, l'estructura i les característiques de la persona o entitat que l'hagi de posar en pràctica i la possibilitat que tinguin aquestes d'obtenir finançament oficial o qualsevol altra ajuda.

S'entén que la càrrega és desproporcionada, en els edificis constituïts en règim de propietat horitzontal, quan el cost de les obres repercutit anualment, i descomptant les ajudes públiques a què es pugui tenir dret, excedeixi de dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes, de tota la finca. Aplicant la Llei 13/2014, on es fa menció d'uns criteris d'actuació i de principis i, amb allò que estableix el RDL 7/2015, tenim definit el que es ajust raonable i quin pot ser l'import màxim amb el qual ja no seria raonable fer

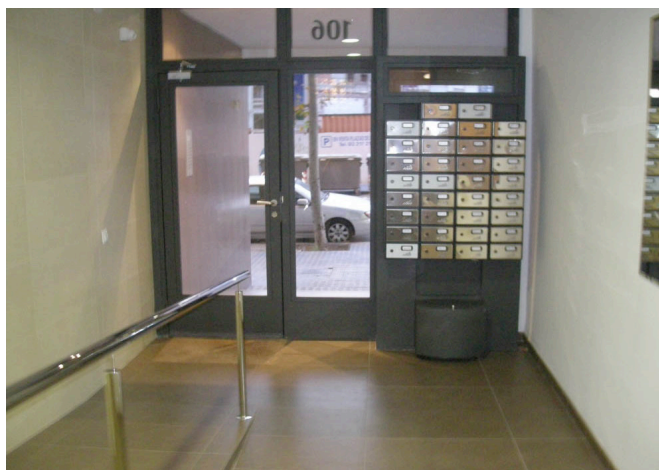
la intervenció. Aquest ajustos raonables, cal que s'apliquin en edificació existent per llei, però quines eines podem disposar els tècnics per poder justificar aquest mandat?

Cal veure primer de tot en quina normativa ens movem i com s'hauria d'aplicar.

■ Codi Tècnic Part I i DB SUA

Segons la part I del CTE, en el seu article 2 (modificat per la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbana) específica que el Codi Tècnic de l'Edificació també s'aplica a intervencions en els edificis existents i el seu compliment s'ha de justificar en el projecte o en una memòria subscripta per un tècnic competent, juntament amb la sol·licitud de llicència o d'autorització administrativa per a les obres.

Tanmateix també especifica que quan l'aplicació del Codi Tècnic no sigui urbanísticament, tècnicament o econòmicament viable o, si s'escau, sigui incompatible amb la naturalesa de la intervenció o amb el grau de protecció de l'edifici, es poden aplicar, sota el criteri i la responsabilitat del projectista o, si s'escau, del tècnic que subscriu la memòria, les solucions que permetin el grau més elevat possible d'adequació efectiva.



Hi ha nombrosos mecanismes i solucions pensats per a la millora de la mobilitat en els edificis

Finalment també menciona que en les intervencions que es facin en els edificis existents, no es poden reduir les condicions preexistents.

Per tant quines són les intervencions que es poden realitzar en els edificis existents?

En aquest aspecte, l'annex III de la part I del CTE, modificat per la Llei 8/2013, defineix:

- **Intervencions en els edificis existents:** es consideren intervencions als edificis existents les següents:
 - a) Ampliació: aquelles en què s'incrementa la superfície o el volum construïts.
 - b) Reforma: qualsevol treball o obra en un edifici existent diferent del que es porti a terme exclusivament per al manteniment de l'edifici.
 - c) Canvi d'ús.
- **Manteniment:** conjunt de treballs i obres a efectuar periòdicament per prevenir el deteriorament d'un edifici o reparacions puntuals que s'hi facin, amb l'objectiu de mantenir-lo en bon estat perquè, amb una fiabilitat adequada, compleixi els requisits bàsics de l'edificació establerts.

Tanmateix cal fer un aclariment, el CTE en el seu conjunt, no es exigible als edificis existents sempre i quan no es facin obres d'ampliació, reforma ni es canviï l'ús, excepte les condicions d'accessibilitat, d'acord amb el RDL 1/2013.

Per poder aplicar el DB SUA en els edificis existents preval el que estableix l'art.2 de la Part I, modificat per la Llei 8/2013, per tant quan aquesta intervenció no sigui viable s'haurà de justificar en el projecte sota la responsabilitat i el criteri del projectista.

En aquest aspecte el mateix DB



Instal·lació d'ascensor en edifici existent

SUA, en l'apartat III de la Introducció, fa esment dels criteris d'aplicació, on especifica que es poden utilitzar altres solucions diferents de les que conté el DB, on en aquest cas, s'ha de seguir el procediment que estableix l'article 5 del CTE, i documentar en el projecte el compliment de les exigències bàsiques.

Quan l'aplicació de les condicions del DB SUA en obres en edificis existents no sigui tècnicament o econòmicament viable o, si s'escau, sigui incompatible amb el grau de protecció, es poden aplicar les solucions alternatives que permetin la màxima adequació possible a les condicions esmentades.

Això ens determina que encara que apliquem el DB SUA en edificis d'habitatges existents, la gran majoria de vegades no podem donar compliment als apartats continguts en el DB, haurem de justificar el perquè no es pot i caldrà trobar solucions alternatives, les quals puguin permetre la major adequació possible a les condicions d'accessibilitat establertes.

Aquestes solucions alternatives es poden trobar, normativament, per exemple amb el Decret 135/1995 del Codi d'accessibilitat.

■ Decret 135/1995, del Codi d'accessibilitat

El Decret 135/1995, es actualment vigent i juntament amb el DB SUA, són les normes tècniques que tenim establertes per l'accessibilitat.

Tanmateix l'àmbit d'aplicació del Decret 135/1995 en edificació existent d'habitatges sols es d'aplicació quan es fan remunes, segons l'article 28 apartat 2, on especifica que pel que fa a les obres de remunta sobre edificis que, com a mínim, disposin de planta baixa i planta pis, els quals s'hagin construït abans de l'entrada en vigor de la Llei 20/1991, de 25 de novembre (derogada per la Llei 13/2014), no es consideraran de nova construcció si no es produeix canvi d'ús en alguna entitat situada per sobre de la planta baixa.

La resta del Decret sempre fa menció d'edificis d'ús privat i d'edificis d'ús públic de nova construcció, i per aquets estableix uns requeriments en quan a itineraris, on per a edificis d'ús públic l'itinerari serà adaptat i per als edificis d'habitatges nous, l'itinerari serà practicable.

Si des de l'aplicació del Decret 135, tota l'edificació nova d'habitatges s'ha fet d'acord amb aquest preceptes, ens trobem avui dia, amb un parc edificat relativament nou, el qual no compleix amb els paràmetres que pot establir el DB SUA, però en canvi si apliquem els criteris del mateix DB SUA (III criteris generals d'aplicació), entenem que aquests mateixos edificis, amb petites reformes (per exemple, supressió del graó d'accés a l'edifici), estaríem dins d'una major adequació possible a les condicions d'accessibilitat establertes.

Per tant, i aplicant aquest conceptes, una major adequació possible a les condicions d'accessibilitat al qual per diferents conceptes justificables, no podem complimentar

amb el DB SUA, podríem acabar aplicant el Decret 135/1995 en condicions d'itinerari practicable, sense oblidar, que per Llei, el 4 de desembre de 2017 es la data límit per fer aquest mandat.

Fet això, estaria resolt el problema, però malauradament la realitat del parc edificat existent no és una aplicació directa, sinó que moltes vegades s'ha d'aplicar el sentit comú, i plantejar altres solucions, que estiguin dins dels marges establerts per poder donar alternatives raonables.

■ Plantejament final

El fet de no poder donar compliment al DB SUA o al Decret 135/1995, no anul·la l'opció de plantejar una resposta alternativa, amb la qual es pugui assolir un major grau de mobilitat en l'edifici, amb uns mínims, és a dir, si no podem col·locar un ascensor de mides DB SUA o Decret 135/1995, però sí que es

pot realitzar un de mides inferiors, augmentem amb un grau elevat la mobilitat de les persones que resideixen en l'edifici.

El mateix Ministeri de Foment, coneixedor del problema, i donat que una solució per a totes les casuístiques no és possible, el desembre de 2015 va publicar el document de recolzament al document bàsic DB SUA, DA DB SUA/2¹, el qual en el seu contingut estableix paràmetres d'actuació per fer possible una adequació efectiva de les condicions d'accessibilitat en els edificis existents. Altrament, també hi ha documents on administracions locals², al veure que el compliment normatiu és difícil d'aplicar, plante-

gen solucions alternatives, les quals estan en la sintonia del document de recolzament.

Per finalitzar i fent un resum del que hem exposat, analitzant la legislació vigent (RDL 1/2013, Llei 13/2014 i RDL 7/2015), la qual ens fixa com a data límit el 4 de desembre, amb la normativa tècnica aplicable (DB SUA i Decret 135/1995) i altres eines que plantegen solucions alternatives, haurem de ser capaços d'avaluar si les condicions d'accessibilitat dels edificis existents, són susceptibles de poder aplicar aquest ajustos raonables, i si és així, la intervenció que es realitzi caldrà que es faci abans de la data límit establerta. ■

L'autor. *Jaume Arbós és arquitecte tècnic, col·legiat 9.043 i consultor de l'Assessoria Tècnica del CAATEEB / assessoria@apabcn.cat*

1 DA DB-SUA / 2 Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes.

2 Document de l'Ajuntament de Barcelona sobre els criteris tècnics per a la interpretació de la normativa aplicable per a la instal·lació d'ascensors en edificis existents.

ELEVO

l'ascensor que encaixa

*Màxim aprofitament de l'espai
Es pot instal·lar en forats de 70 x 70cm
No necessita fossat ni cambra de màquines
Consum elèctric molt baix
Versió per a interior i intempèrie
Àmplia varietat d'acabats*

L'únic ascensor pensat per a espais molt reduïts

Informació sense compromís i finançament a mida!

900 414 000
www.validalift.com



Amb la garantia de:
Válida
SIN BARRERAS



Descobreix-lo!