



ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS EXISTENTES

Monente Mozaz, Maura¹

¹ Monente Arquitectura, Pamplona, España

PALABRAS CLAVE: Rehabilitación, Universal, Comunidades

RESUMEN

Nuestro objetivo es mostrar a otros técnicos que la sociedad necesita disponer de viviendas accesibles. Se trata de un gran nicho de mercado.

Nuestros proyectos resultan inspiradores, una charla muy visual y dinámica, con multitud de ejemplos e imágenes.

Nuestra pretensión: transmitir nuestra pasión por la accesibilidad e invitar a la búsqueda de soluciones imaginativas. En definitiva, trabajar por un mundo mejor.

INTRODUCCIÓN

España cuenta con un gran parque de edificios destinados a viviendas existentes de más de 25 años, que requieren ser rehabilitadas. Muchos de estos edificios no disponen de ascensor, y otros disponen de ascensores pero no se encuentran libres de barreras arquitectónicas.

La primera rehabilitación necesaria para que los propietarios de las viviendas puedan seguir viviendo en ellas conforme cambian las circunstancias socioculturales, edad y salud de los propietarios, es la instalación de un ascensor en el edificio.

La rehabilitación de los edificios de viviendas existentes presenta una tipología de cliente y de edificio específica. La normativa a aplicar DA DB-SUA/2 es específica para rehabilitación y contempla tolerancias admisibles que pueden aplicarse cuando es inviable técnica o económicamente el cumplimiento específico de la normativa SUA-1 y SUA-9.

El cliente es también especial y sobre todo, se debe tener en cuenta que va a estar viviendo en el edificio mientras se realicen las obras, por lo que, tanto técnicos como constructora y gremios, han de saber tratarlo, cuidarlo y atender necesidades que incluso en ocasiones van más allá que nuestro propio profesión.

DESARROLLO/METODOLOGÍA

La prioridad en los proyectos de accesibilidad universal pasa por EVITAR SOLUCIONES TEMPORALES y buscar SOLUCIONES DEFINITIVAS.



CONTART

Un salvaescaleras o una plataforma elevadora, no solucionan la accesibilidad universal, por lo que NO forman parte de la filosofía de trabajo de los técnicos que realizan los proyectos en nuestro estudio con los que los edificios quedarán completamente adaptados a la normativa de accesibilidad, y podrán ser utilizados por todas las personas.

Los objetivos que se buscan son los siguientes:

1. COTA CERO: Sin escalones, sin rampas (siempre que sea posible)
2. ASCENSORES: Dimensiones mínimas 90x120 cm. (ancho x fondo) y puertas de 80 cm. Accesa TODAS LAS VIVIENDAS.
3. ZONAS COMUNES: Siempre que sea posible, actuar únicamente en zonas comunes del edificio.
4. LOCALES EN PLANTA BAJA: Muchas veces es necesaria su ocupación. Será imprescindible la colaboración de los técnicos en la negociación para dicha ocupación procurando facilitar los acuerdos necesarios.
5. ESPACIO PÚBLICO: En ocasiones, la mejor solución de rehabilitación, supone la ocupación de espacio público para ampliar las zonas comunes de los edificios. Será imprescindible que el técnico conozca y realice la gestión con Ayuntamiento para la compra de este espacio necesario.
6. ESPACIO DE VIVIENDAS: En ocasiones, es necesario ocupar parte de las viviendas. Será imprescindible que el técnico colabore en la redacción de acuerdos necesarios y propuesta de modificaciones y compensaciones.

Para llevar adelante un proyecto de ACCESIBILIDAD UNIVERSAL en una Comunidad de Propietarios, es necesario:

- INTERÉS DE LA PROPIEDAD: Es imprescindible que la Comunidad de Propietarios muestre interés por llevar adelante las obras. La toma de acuerdos requiere de mayoría simple para que pueda aprobarse la realización de dichas obras.
- CONOCIMIENTO SOBRE ASCENSORES: Necesario que los técnicos conozcan los productos existentes en el mercado, que ofrecen las diferentes marcas, porque así se puede aconsejar a los propietarios el producto idóneo para su edificio.
- PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ESTUDIOS DETALLE: Es necesario que los técnicos conozcan el funcionamiento y exigencias para poder llevar adelante los expedientes, desde el punto de vista administrativo en cuanto a qué pasos se deberán seguir conforme a la normativa Urbanística existente.
- SUBVENCIONES EXISTENTES: Es necesario que los técnicos conozcan si se dispone de subvenciones ya que puede ayudar a que las comunidades de propietarios se decidan.

La Comunidad Foral de Navarra cuenta con unas subvenciones de hasta el 45% del presupuesto protegible, del Gobierno de Navarra desde hace más de 20 años. Esto genera un bien social ya que se trata de obras que se realizan por pura necesidad,



CONTART

además genera puestos de trabajo local, actividad económica, y consolida los edificios, los barrios, suponiendo un bien incluso para la propia ciudad. Así mismo, ha logrado eliminar la economía sumergida en este sector ya que se presentan todas las facturas por lo que se recauda el IVA correspondiente y cobra las licencias íntegras.

- **DOCUMENTACIÓN NECESARIA:** Imprescindible que los técnicos colaboren en la gestión de la documentación, tanto para solicitar licencia como para solicitar subvenciones.
- **PLANIFICACIÓN:** Los técnicos que realizan proyectos de rehabilitación, deben planificar las diferentes fases de obra correctamente para que las viviendas sigan usándose durante las obras.
- **FINANCIACIÓN Y PLANINGS DE PAGO:** También es necesario conocer las previsiones económicas realistas para poder cumplir los presupuestos que se informan a las comunidades, ya que la toma de acuerdos es compleja y si aprueban unos costos se deben mantener durante todo el expediente. Así mismo es necesario conocer los recursos de los que se disponen para que el dinero no sea un motivo por el que no se realizan las obras: Subvenciones, préstamos tanto de empresas de ascensores como de bancos, incluso ayudas específicas por riesgo de exclusión social. El conocimiento de los técnicos en estas materias puede favorecer a que una comunidad de propietarios lleve adelante las obras.

En rehabilitación se distinguen diferentes TIPOLOGÍAS DE PROYECTOS:

1. Sustitución de ascensores
2. Implantación de ascensores

Proyectos de Intervención Global La metodología de trabajo consiste en:

3. La comunidad de propietarios contacta con los técnicos especialistas en rehabilitación, que realizarán una visita al edificio en la que se toman los datos necesarios para plantear soluciones.
4. Los técnicos trabajarán levantando planos de las zonas comunes y estudiando cada uno de los casos.
5. Analizarán las diferentes SOLUCIÓN: Será la que opciones, para descartar las no válidas y seleccionar la MEJOR se acerque más a la normativa (cumpliendo como mínimo las
6. reducciones admisibles) y garantice el acceso correcto desde el exterior del edificio a cada una de las viviendas.
7. Se dibuja la solución y se prepara un avance económico que contempla los costos de las obras, así como los costos derivados de las obras como honorarios de proyecto, dirección de obra, IVAS y licencias de obras, incluso se realiza una previsión de las subvenciones que pueden solicitarse.



CONTART

8. El objetivo es preparar un cuadro económico REALISTA que sirva a los propietarios para tomar acuerdos.
9. Se presenta en asamblea de propietarios.
10. Una vez se acuerda la realización, los técnicos ponen en marcha el proyecto. Si fuese necesaria tramitación urbanística o acuerdo con locales, esto se realiza previa redacción del proyecto.

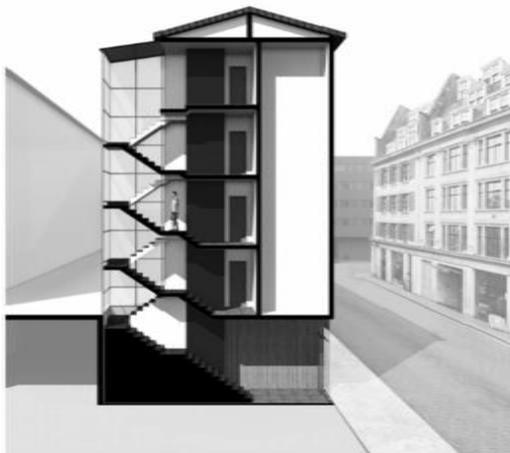
Muchas veces las soluciones óptimas implican obras de presupuesto importante, como demolición completa de escaleras o ampliación de zonas comunes en los edificios.

El criterio técnico general debe ser siempre animar a las comunidades a realizar las obras ambiciosas y DEFINITIVAS, digamos IDEALES, que solucionarán la accesibilidad definitivamente y para todos los casos.

Las decisiones de acometer soluciones parciales suponen retrasar la solución definitiva por lo que NO SE REALIZAN. En Navarra, ya ninguna comunidad de propietarios instala un salva escaleras o un elevador, todos quieren eliminar completamente las barreras arquitectónicas.

Hay casos muy complejos, para los que se utiliza la llamada "ESCALERA RUSA". Esta escalera se utiliza en casos concretos en los que es necesario elevar la escalera del edificio con el fin de no ocupar una parte del local situado en planta baja, o en zonas donde no es posible ocupar espacio público.

VENTILACIÓN ZZCC A PATIO



VENTILACIÓN ZZCC A FACHADA

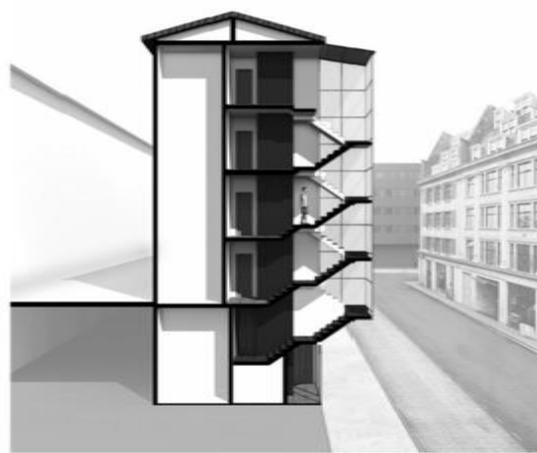


Figura 1. Imágenes en 3D de tipología de escalera rusa situada en patio interior y en fachada principal. Fuente: Elaboración propia.



RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Se presenta un ejemplo real de obra en el que se ha instalado una escalera rusa para lograr la accesibilidad total, sin invadir el local situado en la planta baja del edificio, y cuya obra se ha realizado mientras los propietarios de las viviendas continuaban viviendo en ellas.

Escalera Rusa: Calle Monte Ibañeta 4, Pamplona.

En la Calle Monte Ibañeta 4 de Pamplona se sitúa un edificio de viviendas distribuido en Planta baja destinada a portal de acceso a viviendas y dos locales comerciales independientes, y cuatro plantas elevadas con dos viviendas por planta.

El edificio fue construido en 1966 y no dispone de ascensor. Dispone de una fachada principal por la que se accede al portal, y una fachada posterior a patio interior a la que ventila la caja de escaleras.

Tanto el portal actual como la caja de escaleras poseen dimensiones adecuadas para un edificio sin ascensor, sin embargo, no son suficientes para albergar un ascensor.

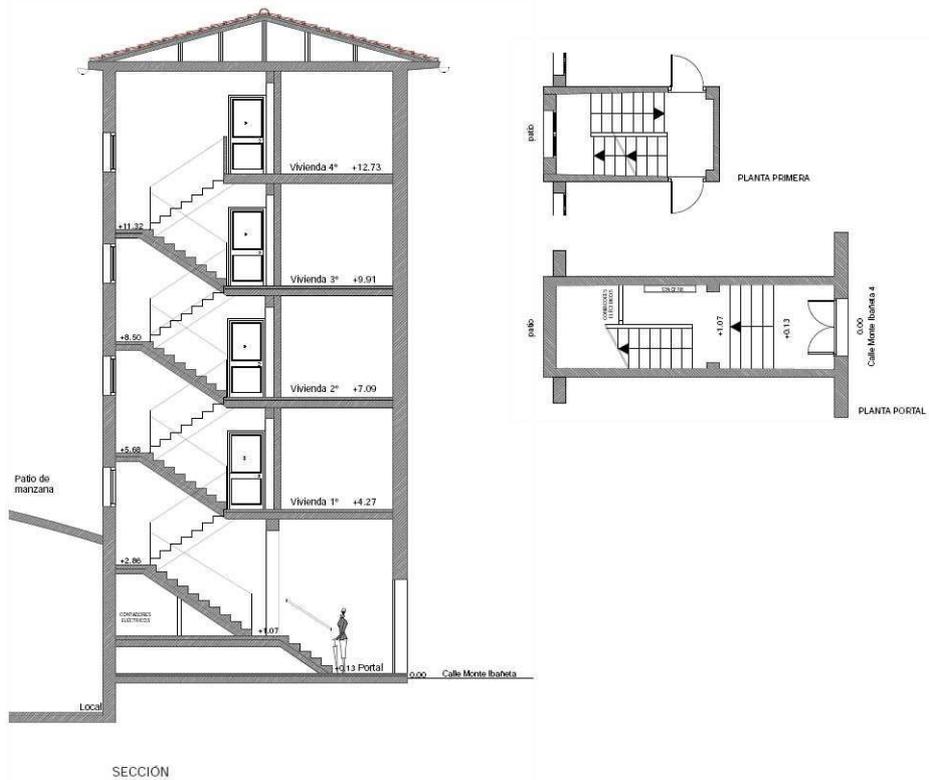


Figura 2. Planos de sección, planta baja y planta tipo del estado actual del proyecto de rehabilitación con instalación de ascensor en Calle Monte Ibañeta 4 de Pamplona. Fuente propia.



CONTART

Para lograr instalar un ascensor, será necesaria la ampliación de las zonas comunes del edificio.

Con el fin de buscar la solución técnica y económicamente más viable, se plantea la ampliación de las zonas comunes del edificio hacia el patio interior.

El ascensor se situará en el lugar actualmente ocupado por las escaleras, y así el desembarco del mismo en plantas será en el propio rellano actual de viviendas, logrando un acceso natural a las mismas.

Tras el ascensor ocupando parte de las actuales escaleras y la zona ampliada hacia el patio, se dispondrán las nuevas escaleras del edificio.

Se realizarán conforme a la normativa vigente cumpliendo todo lo establecido CTE SUA, y pudiendo aplicar si fuese necesario las reducciones contempladas en el SUA-2.

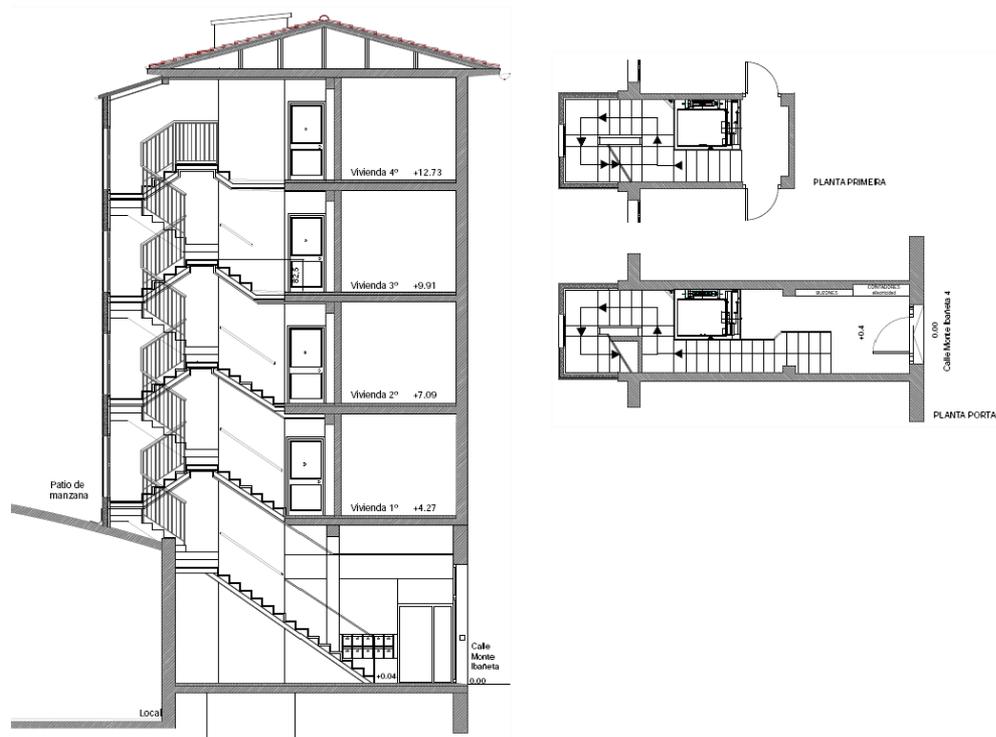


Figura 3. Planos de sección, planta baja y planta tipo de estado reformado del proyecto de rehabilitación con instalación de ascensor en Calle Monte Ibañeta 4 de Pamplona. Fuente propia.



CONTART

La planta baja del patio interior se encuentra ocupada por un local, en el que el techo que forma la terraza de la planta primera, está formado por una gran bóveda a modo de nave industrial.

Al ampliar la caja de escaleras, si se realizara el trazado habitual de la misma, eso supondría ocupar parte de esa cubierta, teniendo que cortar las vigas que forman la bóveda, y ocupando en altura parte del local.



Figura 4. Fotografías estado inicial edificio Calle Monte Ibañeta 4 de Pamplona. Fuente propia.

Con el fin de evitar tanto la ocupación de local, como la actuación en la estructura de la bóveda, se plantea la implantación de una "ESCALERA RUSA".

La escalera rusa logra no actuar en local ni estructura de cubierta del mismo, al elevar la escalera completa respecto a su situación natural.

La consecuencia de ésta elevación, es que para conectar la nueva escalera con los rellanos de

viviendas, será necesario crear escaleras en el paso que surge en el lateral del nuevo ascensor, con escalones en sentido ascendente para alcanzar el nivel de la escalera.

El número de escalones que conformarán la escalera rusa dependerá de la altura existente entre plantas, y se irá reduciendo conforme alcancemos alturas.

Además, se tendrá en cuenta que durante la obra de demolición de la escalera actual, construcción de la nueva escalera y ascensor, los propietarios seguirán viviendo en sus casas, por lo que es necesario garantizar el acceso a las viviendas.



CONTART



Figura 5. Fotografías fase de obra edificio Calle Monte Ibañeta 4 de Pamplona. Fuente propia.

Esto se consigue mediante una escalera provisional situada en el futuro hueco de ascensor, mientras construimos la nueva escalera. Una vez construida la nueva escalera se eliminará la provisional y se procederá a construir los enlaces a rellanos y el nuevo ascensor.

El resultado sorprendente logra eliminar las barreras, instalar un ascensor accesible, crear un recorrido accesible adecuado, y permite la construcción de la escalera cumpliendo toda la normativa establecida.

Las zonas comunes del edificio quedan completamente renovadas, rellanos nuevos, escaleras nuevas, barandillas, ventanas, instalación eléctrica, pintura...

Con esta actuación además de instalar un ascensor que cumple la normativa y que podrá ser utilizado por todas las personas, se consigue una renovación en las zonas comunes del edificio que invita al cuidado y renovación de las viviendas y se adapta al edificio a la normativa de prevención de incendios instalando extintores y luminarias de emergencia.



Figura 6. Fotografías obra terminada Calle Monte Ibañeta 4 de Pamplona. Fuente propia.



CONTART

El futuro en intervenciones de rehabilitación: PIG (Proyecto de Intervención Global) Barrio de San Jorge, Pamplona

En el barrio de San Jorge, se ha desarrollado el primer Proyecto de Intervención Global de Navarra, promovido por los Copropietarios de 12 edificios de viviendas, planteando un plan ambicioso que abarque una rehabilitación integral que incluya adecuación a la accesibilidad universal, adecuación energética (envolvente térmica) y adecuación funcional (instalaciones).

Estado actual: Se trata de 12 edificios. Dado que 3 de ellos han encargado el proyecto de accesibilidad, se decidió promover un proyecto que englobara a los 12 edificios que formaban la pastilla.

Se trata de edificios de baja + 4, 16 viviendas cada edificio. Actualmente sin ascensor.



Figura 7. Imagen aérea del estado actual de los edificios incluidos en el PIG de San Jorge. Fuente: Google Maps. <https://www.google.es/maps/?hl=es>

Solución propuesta: Proyecto de intervención global: Se actúa en instalación de ascensor, envolvente, instalaciones y ventilaciones. Rehabilitación integral.

Las subvenciones de Gobierno de Navarra y Ayuntamiento de Pamplona han sido de casi el 80% del costo total de las obras, ya que ha recibido el tratamiento de zona de rehabilitación protegida por entorno vulnerable.

De esta manera, se ha logrado rehabilitar unos edificios que se encontraban en condiciones no aptas, lograr un aspecto estético uniforme, realizar obras conjuntamente con el ahorro económico que implica, y mejorar una de las zonas más vulnerables de la ciudad.



CONTART



Figura 8. Imagen en 3D del estado previsto para los edificios incluidos en el PIG de San Jorge. Fuente: Elaboración Propia.

CONCLUSIONES

Las obras de accesibilidad deben tener en cuenta todo tipo de discapacidad, y por tanto deben proyectarse desde un conocimiento de la normativa así como de las necesidades especiales.

Se trata de proyectos muy difíciles, que suponen una implicación personal y que conllevan una gran carga emocional que con gran vocación se lleva adelante.

Hacer un buen proyecto de accesibilidad es cambiar la vida de los que en ese edificio residen, ya pueden salir, relacionarse, pasear...

A veces se tarda años en lograr acuerdos, permisos y financiación, pero todo esfuerzo merece la pena.

Gracias y adelante.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

El presente trabajo carece de referencias bibliográficas. Todas las imágenes y dibujos mostrados son de elaboración propia, así como el concepto de escalera rusa, el cual se ha desarrollado en el estudio propio.