

LA ACCESIBILIDAD EN EL NUEVO CÓDIGO DE EDIFICACIÓN CABA.

Convoca: Comisión de Ejercicio Profesional SCA.

Exposición del Documento de Consenso

Arq. Eduardo Schmunis CIAHG/SCA; Dra. Varina Suleiman REDI; Arq. Silvia Coriat

Fundación Rumbos; Dra. Valeria Fantasía APEBI;

Por Comisión Ejercicio Profesional/SCA: Arq. Magdalena Eggers, Mg Arq. Laura Tonelli y

Arq. Virginia San Martín.

1. **NORMAS Y COMPROMISOS.** La letra del Código debe reflejar los compromisos internacionales en DDHH y los derechos asegurados en las normas preexistentes en la materia: Convención por los Derechos de las Personas con Discapacidad (CDPD); Convención por los Derechos de las Personas Mayores; Convención por los Derechos del Niño y de la Niña; Constitución Nacional; Ley Nacional 24314/94; DR 914/97; Constitución CABA; Ley 962 2002/CABA.
2. **PREVALENCIA DE CODIGOS URBANÍSTICO Y DE EDIFICACIÓN.** Los planos de obra registrados en conformidad con el Código Urbanístico (CU) y el Código de Edificación (CE), tendrán validez con respecto a la construcción, ante sus posteriores habilitaciones. En caso de contradicción entre las normas de ambos códigos y las del Código de Habilitación, tendrán prevalencia las de los dos primeros sobre las del tercero.
3. **NORMA TAXATIVA.** Las normas deben redactarse calificando de cumplimiento obligatorio a las acciones que regulan. No son propuestas ni expresiones de deseos
4. **CODIGO POR OBJETIVOS.** La letra del Código de Edificación, Anexo de la ley a ser sancionada por la Legislatura de la CABA, debe ser concebida por objetivos, diferenciándose de la reglamentación técnica, la cual debe adoptar características prescriptivas.
Todas aquellas disposiciones técnicas o medidas prescriptivas derivadas de características antropométricas y funcionales que pudieren implicar inaccesibilidad, y por tanto discriminación por discapacidad, solo pueden ser reglamentadas por ley, y no derivadas a la reglamentación técnica. La claridad en la especificación no debe tener una rigidez tal que impida adaptarla a la dinámica de los avances tecnológicos.
5. **COMISIÓN ASESORA PERMANENTE EN ACCESIBILIDAD-CAPA:-** Es imprescindible la conformación de una Comisión Asesora Permanente (CAPA) en materia de normativa y reglamentación en accesibilidad, que incluya técnicos especialistas en diseño inclusivo, así

como representantes de las organizaciones de Derechos Humanos de personas con discapacidad, de personas mayores, y de niños(art. 4.3 CDPD).

6. **PROYECTOS ALTERNATIVOS.** Todo proyecto que no se adecúe en un todo a las disposiciones en accesibilidad presentes en este Código, requerirá de dictamen vinculante con la CAPA. La autorización debe ser publicada en el Boletín Oficial.
7. **ANTECEDENTES JURISPRUDENCIALES.** La CAPA realizará un seguimiento de casos de adecuación a fin de sentar jurisprudencia en la materia y generar las necesarias articulaciones entre los conceptos pertinentes a diseño inclusivo y los usos y situaciones concretas en que éste es requerido y aplicado (diferentes usos, tales como educación, trabajo, vivienda; o bien soluciones aplicadas en espacios para diferentes etapas etarias, entre otros).
8. **CARACTERÍSTICAS ANTROPOMÉTRICAS Y FUNCIONALES.** El cuerpo de la ley debe incluir las especificaciones pertinentes a características antropométricas y funcionales, tales como alcance, áreas de maniobra y aproximación presentes en la Ley 962, referidas a servicios de salubridad especial, cabinas de ascensores, rampas y puertas. Asimismo, debe especificar requerimientos pertinentes a orientación y movilidad. Para todo ello, se debe dar continuidad a criterios presentes en la Ley 962.
9. **ACCESIBILIDAD SIN EXCEPCIONES. EN EDIFICIOS CON CONCURRENCIA DE PÚBLICO:** Los compromisos internacionales asumidos por el Estado como entidad federal al suscribir las Convenciones antes citadas, hacen responsables a las jurisdicciones locales de cumplir con la obligación de garantizar la accesibilidad de todo edificio con concurrencia de público, independientemente de la fecha de su habilitación, de su cambio o no de uso, y del número de usuarios. La Ciudad dispone de herramientas que permitan hacer eficaz este derecho y faciliten los medios para su cumplimiento. Es imprescindible establecer un protocolo de actuación que evite la litigiosidad y prolongue las discusiones que se generan y perjudican a quienes deben ser tutelados.
10. **OBLIGACIONES DEL ESTADO Y PARTICULARES.** Las disposiciones del Código se aplicarán por igual a los inmuebles gubernamentales y particulares.
11. **GLOSARIO.** El glosario debe incluir la definición de todos aquellos términos pertinentes a accesibilidad presentes en la letra del Código, entre ellos Volumen Libre de Riesgo; Lugar con concurrencia masiva de personas. El glosario debe definir de manera precisa y clara, y sin dar lugar a interpretaciones.
12. **PROPIEDAD HORIZONTAL: ZONAS COMUNES.** En edificios de propiedad horizontal, a requerimiento de los ocupantes de cualquier unidad, el consorcio debe proveer accesibilidad en sus zonas comunes, sin requerirse unanimidad para su aprobación. El trámite debe ser sencillo, con la sola firma de un profesional habilitado, sin que la administración pública imponga requisitos adicionales que obstaculicen la efectividad del derecho.
13. **OBLIGACIÓN DE ASCENSOR.** Todo edificio de obra nueva de vivienda y/o apto profesional, cuyas unidades tengan su acceso desde 2do piso o superiores, debe contar con ascensor. En edificios cuyas unidades tengan su acceso desde el 1er piso, será obligatorio asegurar el

espacio para un ascensor cuyas dimensiones serán de tipo 1 (1.10m x 1.30m) o tipo 2 (1.50m x 1,50m), según la ubicación de sus puertas. (Tipologías en Código aún vigente).

14. **VIVIENDA. VISITABILIDAD Y ADAPTABILIDAD:** Toda vivienda unifamiliar, ya sea obra nueva o se amplíe más del 50% de la superficie existente, debe asegurar visitabilidad y adaptabilidad. La visitabilidad implica accesibilidad en el itinerario desde la vía pública hasta el ingreso a la unidad y, en su interior, accesibilidad en el estar comedor y al menos en un baño. La vivienda deberá contar con al menos un dormitorio con dimensiones que garanticen accesibilidad. La cocina o espacio para cocinar como el resto de las habitaciones, deben ser como mínimo adaptables (factibles de tornarse accesibles mediante pequeñas modificaciones). Se da continuidad al ancho libre de paso de puertas de 0.80m prescrito en la Ley 962. Quedan exceptuadas de estos requisitos los espacios que no requieran de visitabilidad (depósitos, bajo escaleras, etc.)
15. **VISITABILIDAD GARANTIZADA.** En el nivel de ingreso de viviendas de obra nueva, desarrolladas en más de un nivel, se debe garantizar al menos un local habitable adaptable y un baño accesible. El resto de la unidad, según el punto anterior.
16. **VIVIENDA. DIMENSIONES MÍNIMAS:** Art.3.8.1.1.1 Áreas y lados mínimos de locales de vivienda: consideramos exiguos los lados mínimos de los locales; más aún si los placares son incluidos dentro de los lados mínimos (si a 2,50m para dormitorio principal le restamos el placard y el 3% de tolerancia, queda de 1,84m de ancho). El lado mínimo de por lo menos uno de los locales habitables, libres de espacio de placard, debe ser de 3.00m y del segundo 2,80m, con superficies de 12 y 10 m² respectivamente. La expansión debe tener un ancho mínimo de 1,20m y una superficie mínima de 2 m².
17. **MONOAMBIENTE.** A fin de asegurar accesibilidad, todo monoambiente destinado a vivienda o apto profesional, deberá ser visitable, contar con un área de 20m² como mínimo con lado mínimo de 3 m., libre de espacio para cocinar y de guardado. No se incluirá al baño de 4 m² en esa área mínima.
18. **BAÑOS ACCESIBLES EN LUGARES DE USO PÚBLICO.** El Código no debe plantear excepciones a la instalación de baños accesibles en lugares de trabajo, escuelas, usos destinados a Sanidad y lugares de concurrencia de público, condicionado a un número mínimo de usuarios. Todo edificio con oficinas o lugares de trabajo debe contar con baños accesibles, sean éstos privados o de uso colectivo cuando superen los 16 m².
19. **ESCALERAS. ALZADAS:** Respetando el principio de no regresividad, para escaleras en los lugares de concurrencia de público, el Código no debe incrementar el número máximo de 12 alzadas corridas entre descansos, facilitando así su uso a adultos mayores y personas con movilidad reducida en general, incluidas madres con niños pequeños o cochecitos de bebés, entre otros.
20. **SEÑALIZACIÓN:** El Código debe facilitar la circulación autónoma de las personas con discapacidad visual, especificando la continuidad de los pasamanos en los descansos de escaleras y manteniendo la vigencia de las señalizaciones de guía y de advertencia con color, textura y sonoridad diferenciados, en todos los lugares de concurrencia de público.

21. **UMBRALES.** A fin de salvar el desnivel generado por umbrales de hasta 2cm, sin que el mismo dé lugar a tropiezos o resbalamiento, el rebaje que se ejecute deberá contar con una pendiente no superior a 30°, textura antideslizante y contraste de color.
22. **ILUMINACIÓN. ORIENTACIÓN:** A fin de optimizar condiciones de habitabilidad y favorecer las condiciones de iluminación natural, el Código debiera aumentar por lo menos un 10% los parámetros mínimos de iluminación si la orientación es Sur, SE o SO. (3.3.7.2).
23. **PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.** (3.2.1.) Se debe incluir la accesibilidad como objeto de obras de modificación, sumándola a las ya incluidas (adaptación, rehabilitación y/o puesta en valor).
24. **PUESTOS DE TRABAJO ACCESIBLES:** En establecimientos de atención de la salud, educativos, y de concurrencia de público, con permanencia o sin ella, la accesibilidad debe extenderse al conjunto de las áreas, sin restringirse a las de circulación y uso de los alojados o visitantes, a fin de posibilitar a personas con discapacidad ser parte del personal.
25. **ESCUELAS: DIMENSIONES.** (3.8.5.7.2) En las características dimensionales de los locales no se refleja la multiplicidad de requerimientos derivados de la diversidad de niveles, cursos y usos áulicos. La dimensión mínima expresada en el Proyecto de Código, de 3m de lado, y 9m² de área, constituye, en los hechos una ausencia de normativa dimensional. A su vez, el factor de ocupación (1.35m²/alumno) no toma en cuenta la mayor superficie requerida al incluirse alumnos o docentes usuarios de elementos de apoyo tales como sillas de ruedas, que requieren de mayor superficie de maniobra y circulación. Se propone 2 m² por alumno como mínimo.
26. **SALUD: DIMENSIONES SEGÚN USOS.** En Establecimientos destinados al uso Sanidad se debe asegurar dimensiones de ancho de paso en puertas y pasillos para paso y giro de camas, así como especificar las dimensiones mínimas requeridas en los locales, diferenciadas según clasificación. Las puertas de acceso a las habitaciones deben ser de 1,20m de luz de paso libre por 2,00m de altura mínimas. Podrán estar divididas en dos hojas, una de las cuales deberá asegurar una luz libre de paso no menor de 0,80 m. Los pasillos y circulaciones deberán tener no menos de 1,20 m de ancho, con pasamanos en ambos lados, y posibilitar un sobrepaso de no menos de 1,50 m de diámetro cada no más de 20 m de largo. Asimismo frente a las habitaciones se deberá asegurar la salida de camas ortopédicas en caso de evacuación.
27. **VEREDAS.** Las aceras son públicas y el responsable de construirlas y mantenerlas transitables debe ser el Estado, no los propietarios frentistas. Deben ofrecer continuidad en su materialidad y diseño, incluidos los vados peatonales. Por tanto, se solicita la derogación de la Ley 5902, de 11/2017. Será obligación del propietario frentista mantener transitables las veredas durante la ejecución de obras nuevas (u otras obras propias que las afecten) y dejarlas en condiciones reglamentarias al terminar los trabajos que haya realizado. Posteriormente será el gobierno de la ciudad el responsable de mantenerlas.
28. **INCENTIVOS Y HERRAMIENTAS.** En su rol de promotora y garante de los derechos humanos, considerando que la accesibilidad es una obligación del Estado en los términos del art. 9 de la CDPD (Ley 27360), la Ciudad deberá elaborar y aplicar un régimen

económico de promoción de la accesibilidad mediante herramientas fiscales y crediticias que actúen como incentivos y/o facilitadoras de su efectiva realización.

29. ESTABLECIMIENTOS PARA PERSONAS MAYORES. Art. 3.8.1.2.2:

Comedor –sala de estar: la existencia del comedor en obras nuevas será obligatoria en todos los casos de más de 5 residentes. Se tendrá en cuenta un factor de ocupación de 3m² por residente como mínimo con 3 m. de lado mínimo.

Habitaciones comunes: la ocupación máxima será de 3 residentes y se tendrá en cuenta computar 15 m³ por residente, con una altura mínima de 2,60 m y una altura máxima de 3 m. En todos los casos deberá poder inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro. Las medidas mínimas de las camas serán de 1,90 m por 0,90 m. El área de guardado deberá tener un frente libre de 0,75m por 2,10 m de altura como mínimo y no podrá invadir el lado mínimo. Cuando las habitaciones sean para una sola persona deberán tener un lado mínimo de 2,50 m. y una superficie mínima de 7,50 m². Cuando las habitaciones sean para 2 o 3 personas, la distancia entre camas colocadas en forma paralela no será menor de 1,20 m y entre ellas deberá colocarse un cortina corrediza opaca e ignífuga. Cuando las camas estén alineadas la distancia entre pieceras o cabeceras no será menor de 0,80 m. y se colocarán cortinas corredizas opacas e ignífugas entre ellas. En este último caso de camas alineadas se admitirá un lado mínimo de 2,50 m sin que este pueda ser invadido por el área de guardado antes mencionada.

Habitaciones especiales: serán como mínimo del 30% del total e los residentes. Tendrán baños especiales accesibles con acceso directo desde la habitación. Cumplirán con los requisitos mínimos de superficies, alturas y superficies de guardado expresadas anteriormente.

Cocina: tendrán un lado mínimo de 2,50 m y tendrán como superficie mínima: 12 m² hasta 25 raciones; 20 m² hasta 50 raciones y 25 m² hasta 100 raciones. La altura mínima será de 2,60 m. contarán en todos los casos con campana extractora sobre el artefacto cocina.

Patios y espacios exteriores: en el caso que estén ubicados en el fondo del predio, se podrá avanzar con solados especiales sobre la superficie absorbente, siempre que estos permitan el pasaje del agua de lluvia y el andar seguro de las sillas de ruedas y andadores.