

## **CÓMO DEBIERA CONTEMPLARSE LA ACCESIBILIDAD EN EL NUEVO CÓDIGO DE EDIFICACIÓN CABA.**

**Que la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad no sea un saludo a la bandera.**

Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Marzo, 2021

**1. NORMAS Y COMPROMISOS.** La letra del Código de Edificación 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 Interamericana de Protección de los Derechos Humanos 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 ya sancionada por la Legislatura de la CABA, debiera 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 formal, 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. Asimismo, en el cuerpo del Código de Edificación dichas disposiciones no pueden concentrarse en un capítulo de accesibilidad, sino que deben estar presentes en cada capítulo en que éstas se apliquen.

**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 especialistas en accesibilidad, así como representantes de organizaciones de Derechos Humanos de personas con discapacidad reconocidos por sus respectivos colectivos que trabajen en la problemática de la accesibilidad al medio físico, así como de personas mayores y de niños (art. 4.3 CDPD).

**6. PROYECTOS ALTERNATIVOS.** Todo proyecto que no se adecue en un todo a las disposiciones en accesibilidad presentes en este Código requerirá de dictamen vinculante de la CAPA. Dicho dictamen debe ser publicado en el Boletín Oficial.

**7. PRECEDENTES DE ADECUACIÓN.** 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 la accesibilidad 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.

El CE debe definir claramente mediante gráficos y medidas las superficies de aproximación, diferenciando cuando la aproximación es frontal, y cuando es a 90°, tomando en cuenta para ambos casos los requerimientos para sillas de ruedas y para escúteres. En ambos tramos del giro a 90° con silla de ruedas, se requiere 0.95m. de ancho de paso libre. Aproximación frontal con escúter con acceso a lavatorio requiere, respecto del eje del usuario, mínimo 0.60m de uno de los lados; del otro lado, coincidiendo con el usuario de silla de ruedas, 0.35m.

**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. En aquellos casos en que por limitaciones constructivas preexistentes fuera necesario recurrir a soluciones alternativas a las normadas será de aplicación el DC 6. De tratarse de edificios de patrimonio histórico, referentes de organizaciones pertinentes a dicha temática se sumarán al análisis de las soluciones en una mesa ad hoc.

**10. OBLIGACIONES DEL ESTADO Y PARTICULARES.** Las disposiciones del Código se aplicarán por igual a los inmuebles privados y públicos que incluyen el espacio público.

**11. GLOSARIO.** El glosario debe incluir la definición de todos aquellos términos pertinentes a accesibilidad presentes en la letra del Código. 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 cualquiera de los ocupantes del mismo, el consorcio debe proveer accesibilidad en sus zonas comunes. Se requerirá un proyecto del área a adecuar y permiso con sola firma de un profesional, con tiempos abreviados de tramitación tanto para los permisos como para el conforme.

**13. VIVIENDA. VISITABILIDAD Y ADAPTABILIDAD:** Toda vivienda de obra nueva 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 baño que asegure acceso y aproximación para transferencia con silla de ruedas o escúter a los artefactos. La vivienda deberá contar con al menos un dormitorio con dimensiones que garanticen accesibilidad. La cocina o espacio para cocinar debe ser como mínimo adaptable, factibles de tornarse accesible mediante modificaciones no-estructurales.

En viviendas de obra nueva desarrolladas en más de un nivel, se debe garantizar la accesibilidad al área común de la unidad (estar comedor) con un sector potencialmente diferenciable del mismo, utilizable como dormitorio; y un baño con superficies de aproximación que aseguren transferencia y uso de cada artefacto.

Se da continuidad al ancho libre de paso de puertas de 0.80m prescrito en la Ley 962. Quedan exceptuados de estos requisitos los espacios que no requieran de visitabilidad (depósitos, bajo escaleras, etc.).

En viviendas existentes que se amplíen más del 50% de la superficie existente, se debe procurar cumplir con los presentes requerimientos de visitabilidad y adaptabilidad. En aquellos casos en que por limitaciones estructurales preexistentes fuera necesario recurrir a soluciones alternativas a las normadas será de aplicación el DC 6.

**MONOAMBIENTE:** superficie mínima de 20m<sup>2</sup>, con lado mínimo de 3m, sin contar el área del baño, ni los espacios para cocinar y de guardado. El baño debe asegurar acceso y aproximación para transferencia con silla de ruedas o escúter a los artefactos según DC 8, con una superficie mínima de 4m<sup>2</sup>.

**DORMITORIOS:** al menos un dormitorio debe contar con una superficie mínima de 11 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 3.00m, sin incluir placares.

**ESTAR-COMEDOR:** en tanto lugares de permanencia, ambos locales deben ser de 1ra clase. La superficie mínima del estar comedor será de 17m<sup>2</sup> en unidades de 1 o 2 dormitorios, incrementándose a 20m<sup>2</sup> para 3 o 4 dormitorios. La expansión, sea patio o balcón, será obligatoria para todas las obras nuevas, con lado mínimo de 1.50m y superficie mínima de 4m<sup>2</sup>.

**COCINA: Área de 4 m<sup>2</sup> mínimo, con lado mínimo de 1,50 m.**

**BAÑO:** para obras nuevas el primer baño o baño único deber contar con inodoro, lavabo, y ducha; optativamente puede incorporar conexiones para bañera y bidet, siempre y cuando se asegure acceso y aproximación para transferencia con silla de ruedas o escúter a todos los artefactos según DC 8 y planilla adjunta ref. áreas de aproximación. La superficie debe ser de 4m<sup>2</sup> como mínimo.

**14. ESCALERA. 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 10 alzadas corridas entre descansos. Tendrán señalizaciones podotáctiles, pasamanos de ambos lados con continuidad del pasamanos externo en los descansos, borde anti derrape y alzadas materializadas.

**15. 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 suave, textura antideslizante y contraste de color.

**16. ASCENSOR:** Todo edificio de obra nueva de vivienda y/o apto profesional, cuyas unidades tengan su acceso desde el 1er piso o superiores, debe contar con ascensor cuyas dimensiones serán de Tipo [1,10 x 1,30] con una o dos puertas, en ambos casos ubicadas en los lados menores; o bien de Tipo [1,50 x 1,50] si requieren de dos puertas en lados contiguos. Se exceptúan edificios con hasta 2 unidades que tengan su acceso desde el 1er piso.

En edificios existentes que cuentan con hueco para ascensor, a la sola solicitud de un propietario que lo requiera será obligatoria la instalación del mismo. En los casos de consorcios que demuestren dificultades de orden económico, la Ciudad deberá brindar el apoyo necesario para efectivizar el derecho a la accesibilidad mediante la instalación del ascensor.

**17. ILUMINACIÓN. ORIENTACIÓN:** [3.3.7.2.] 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. sin reducirlos para la orientación Norte.

**18. 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).

**19. 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.

**20. BAÑOS EN LUGARES DE USO PÚBLICO.** En lugares de concurrencia masiva tanto públicos como privados se debe contar con baños accesibles, con al menos un lavabo, inodoro y cambiador para adultos en el mismo recinto.

**21. VEREDAS.** Las aceras son públicas y el responsable de construirlas y mantenerlas transitables debe ser el Gobierno de la Ciudad, no los propietarios frentistas. Deben ofrecer continuidad en su materialidad y diseño, incluidos los vados peatonales, ya sea obra nueva, reforma, mantenimiento, control por reparación de empresas prestatarias de servicios que haya realizado reparaciones, incluyendo los vados de esquina y los bordes entre vereda y árboles y el cordón. Las pautas de diseño pertinentes a la accesibilidad de las sendas peatonales deben figurar en la ley formal y no en la reglamentación.

**22. SEÑALIZACIÓN:** Se debe facilitar la circulación autónoma de las personas con discapacidad visual, especificando la prolongación de los pasamanos al comienzo y finalización de escaleras y rampas, asegurando su continuidad en los descansos de escaleras y manteniendo la vigencia de las señalizaciones de guía y de advertencia con color y textura diferenciados según Ley 962 en todos los lugares de concurrencia de público.

**23. 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.

**24. ESCUELAS:** Como establecimientos de concurrencia obligatoria tanto públicos como privados, toda escuela de obra nueva debe asegurar accesibilidad. Las instituciones ya existentes deberán adecuarse a tales fines.

**25. SALUD:** Como establecimientos de concurrencia obligatoria tanto públicos como privados, toda institución nueva de salud debe asegurar accesibilidad. Las instituciones ya existentes deberán adecuarse a tales fines.

**PUERTAS DE ACCESO A HABITACIONES DE INTERNACIÓN:** deben tener 1,20m de luz de paso por 2,00m de altura mínimas. Podrán estar divididas en dos hojas, una de las cuales debe asegurar una luz libre de paso no menor de 0,80m. Las puertas de baños en las habitaciones deben tener un ancho libre de paso de 0.80m como mínimo.

**CIRCULACIONES HORIZONTALES DONDE TRANSITE PÚBLICO EN CAMILLAS / SILLA DE RUEDAS:** deben tener un ancho libre mínimo de todo obstáculo de 2.00m para el transporte simultáneo de dos camillas / sillas de ruedas y pasamanos en ambos lados.

**HABITACIONES DE INTERNACIÓN:** no excederán de 2 camas. Para obras nuevas se recomienda el diseño de habitaciones de internación individuales. Superficie mínima de 19m<sup>2</sup>, que garantiza el espacio para camilla de traslado y el uso perimetral de la cama. Todas las habitaciones deben contar con un baño accesible en su interior. En el caso de habitaciones de 2 camas la separación mínima entre ambas debe ser de 1.50m. Deben contar con instalación de gases medicinales.

**HABITACIONES DE INTERNACION DE AISLADOS/ESPECIALES:** tendrán antecámara previa para cambiado. La superficie mínima de la habitación deber ser de 19m<sup>2</sup> y debe contar con baño accesible en su interior. Deben contar con instalación de gases medicinales y termomecánica.

## 26. ESTABLECIMIENTOS PARA PERSONAS MAYORES:

**COMEDOR-SALA DE ESTAR:** Dado que se trata de un sector simbólico y representativo de la sociabilidad, será obligatorio contar con un espacio para el encuentro con los otros, más allá de la condición de fragilidad o extrema dependencia. Sus dimensiones serán de un mínimo de 9 m<sup>2</sup>, con una relación de base de 3m<sup>2</sup> por residente, con lado mínimo de 3m; incrementándose a razón de 3m<sup>2</sup> por residente. Deberá garantizar condiciones de accesibilidad tanto para residentes como para visitantes.

**HABITACIONES:** En estas áreas se tendrá en cuenta al residente, al trabajador y al visitante, entendiendo que el dormitorio es el lugar donde se desarrolla el proyecto vital de quien ahí reside. Deberán tener condiciones de accesibilidad más del 50% de las habitaciones del edificio, así como condiciones de visitabilidad/practicabilidad el resto de las mismas.

Las habitaciones individuales, que no utilicen camas ortopédicas, podrán tener 3m de lado mínimo y 9.60 m<sup>2</sup> de superficie mínima, garantizando el giro de silla de ruedas o de escúter.

Las habitaciones compartidas serán de 2 camas máximo, propiciando la dignidad y privacidad. Se contemplará el giro de una silla de ruedas/ escúter en la aproximación a ambos laterales de las camas y al espacio de guardado. Se incluirá un lugar de estar, que permita la sociabilización y el encuentro en condiciones de privacidad, contando con sanitario accesible. Su lado mínimo podrá ser de 3m.

Respecto de las habitaciones simples, asegurarán dimensiones de giro de silla de rueda y escúter en al menos 1 de los lados de la cama, así como la aproximación al espacio de guardado, contando con sanitario accesible. Su lado mínimo podrá ser de 3m.

**ENFERMERIA:** tendrá una superficie mínima de 10m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3m.

**PATIOS Y JARDINES:** Para todo nuevo establecimiento será obligatorio contar con una expansión de mínimo 12 m<sup>2</sup>, hasta los primeros 4 residentes. Superado este número, la superficie se irá incrementando en razón de 3m<sup>2</sup> por cada persona que se incorpore a la residencia. Podrá completarse la superficie en otros niveles accesibles por ascensor.

Cuando se trate de exteriores en planta baja se podrá transitar en solados especiales sobre superficie absorbente, siempre que estos permitan el pasaje del agua de lluvia y el andar seguro de sillas de ruedas, escúteres y andadores.

Por Fundación Rumbos: Arq. Silvia Coriat y Eduardo Joly, M.A.

Por REDI (Red por los Derechos de las Personas con Discapacidad): Mg. Marcelo Betti

Por APEBI (Asociación para Espina Bífida e Hidrocefalia): Lic. Ianina Nunziata y Abg. Roberto Degrossi

