



CONTART

PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDAS

Del Pino Leruite, Juan Carlos¹; Martos Gallardo, Inmaculada¹; García Lancharro, Gustavo¹

¹ Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, Sevilla, España

PALABRAS CLAVE: Accesibilidad, Programación, Público, Viviendas

RESUMEN

Hacer un parque público residencial más accesible eliminando las barreras arquitectónicas supone beneficios tanto para los usuarios con discapacidad como para aquellos otros usuarios que, en aumento progresivo, van envejeciendo, dotando en general una mayor calidad de vida a todas las personas.

Por todo ello se hace imprescindible que la Administración Pública, de manera ejemplarizante, dedique especial atención a la mejora continua de la accesibilidad hasta conseguir que sea un requisito indispensable de los edificios y de la ciudad.

Los parques públicos de vivienda tienen unas peculiaridades sociales que hay que tener en cuenta para lograr el éxito de las medidas de adecuación en materia de accesibilidad, como son capacidad económica, normalización de convivencia, estado de ocupación, organización vecinal.

Al objeto de conseguir la conciliación entre la intervención física y el correcto funcionamiento y mantenimiento de las adecuaciones en materia de accesibilidad, se hace necesario establecer una programación de actuaciones que tenga en cuenta dichos parámetros y fomentar además de una accesibilidad efectiva una conciencia general de la importancia de dichas intervenciones.

INTRODUCCIÓN

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), adscrita actualmente a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, es el primer gestor nacional de patrimonio público residencial debido a la magnitud y dispersión geográfica del parque público de la Comunidad Autónoma, por lo que es un referente autonómico en materia de vivienda de promoción pública en régimen de arrendamiento.



CONTART

Actualmente el parque público residencial está formado por unas 75.000 viviendas protegidas, repartidas entre 524 municipios, en las que habitan más de 350.000 personas con distintos regímenes de tenencia: aproximadamente 50.000 viviendas en régimen de arrendamiento y unas 25.000 viviendas en régimen de compraventa y acceso diferido.

Un 69% del total de viviendas son de tipología edificatoria plurifamiliar y un 31% unifamiliar.

En relación al estado de conservación el parque público en régimen de arrendamiento tiene una antigüedad media de 22 años, con un 83% del total de viviendas construidas entre 1980 y 2000. Esta parte del parque reúne a los inmuebles que fueron edificados antes de la aparición del conjunto de normativas técnicas que regulan la calidad de la edificación en España. Concretamente en materia de Accesibilidad el 97% aproximadamente de los edificios plurifamiliares en arrendamiento presentan algún tipo de barrera arquitectónica, no siendo, por tanto, completamente accesibles.

Uno de los objetivos de la estrategia de AVRA es una gestión integral que garantice la finalidad como servicio público de este parque residencial en alquiler. Es un elemento clave para garantizar la mejora de la calidad de vida de las personas, la calidad de las viviendas y su integración en el entorno urbano.

Esta gestión integral tiene tres ejes estratégicos: la gestión administrativa, la gestión social y la gestión de la conservación y mantenimiento de sus edificios.

La gestión de la conservación y mantenimiento de sus edificios se materializa en *El Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía* aprobado el 21 de mayo de 2018 por Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda, y en el documento que, en materia específica de accesibilidad, viene a desarrollarlo, *El Programa de Accesibilidad del Parque Público de Viviendas*.

Programa de Accesibilidad del Parque Público de Viviendas.

El Programa de Accesibilidad del Parque Público de Viviendas (PPV) de AVRA, fue aprobado por Resolución de la Dirección General, a propuesta de la Dirección de Área de Gestión del PPV, el 13 de junio de 2019.

OBJETO. El objeto del Programa de Accesibilidad es hacer accesibles los edificios pertenecientes al Parque Público Residencial mediante la eliminación de las barreras arquitectónicas, de forma tal que todos los usuarios los puedan utilizar libre y autónomamente. Para ello se adaptarán a la Normativa vigente (estatal, autonómica y local) los edificios, ya existentes, que sean susceptibles de ajustes razonables en materia de accesibilidad.

CONTENIDO. Los cometidos del Programa son evaluar el nivel de barreras arquitectónicas que existen en los edificios, definir las actuaciones necesarias para adaptarlos, valorarlas, priorizarlas y proponer un plan de etapas para su ejecución. Es un marco de acción, a nivel de la AVRA, que sistematiza los problemas existentes y propone un plan de actuación para resolverlos, ofreciendo soluciones genéricas que necesitarán posteriormente del proyecto de ejecución concreto.



CONTART

El Programa recoge las pautas a seguir para la realización de los proyectos y las actuaciones necesarias, evitando las acciones aisladas y permitiendo la planificación del conjunto a corto, medio y largo plazo. Se establecen las prioridades y se definen los criterios de intervención.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN. Conforme a lo recogido en el Plan de Mejora y Mantenimiento del Parque Público Residencial, este sólo abarcará a los edificios en régimen de arrendamiento del parque público residencial de la comunidad autónoma de Andalucía que actualmente AVRA tiene en gestión. No incluirá edificios en régimen de compraventa o acceso diferido a la propiedad.

El ámbito de actuación se circunscribe a aquellos edificios en régimen de arrendamiento que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

1. No satisfagan completamente las Condiciones Básicas de Accesibilidad que le sean exigibles conforme al marco normativo vigente.
2. Sean susceptibles de adecuación y mejora en materia de Accesibilidad y no existan impedimentos físicos o legales a la adopción de las medidas de adecuación que le sean necesarias.
3. No se considere desaconsejable para la AVRA la intervención en el edificio, en términos de sostenibilidad y de gestión global y estrategia.

El Programa se aplicará concretamente en edificios plurifamiliares (zonas comunes interiores de los edificios) y en conjuntos de viviendas unifamiliares (zonas comunes exteriores de las viviendas cuyos suelos sean titularidad de AVRA).

DESARROLLO/METODOLOGÍA

Recogida de información.

La AVRA dispone de un Informe de Evaluación de la Edificación por cada edificio en el que se incluye el análisis del estado de conservación, la determinación de si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad y la certificación de su eficiencia energética.

Análisis de la problemática actual y diagnóstico.

El análisis, desde la óptica del marco normativo en materia de accesibilidad, de la sintomatología que presenta el edificio, permitirá establecer un diagnóstico para cada uno de ellos que evaluará el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles en materia de accesibilidad.

Las Condiciones Básicas de Accesibilidad que se ha considerado que un edificio del PPV ha de satisfacer, siempre que sea viable física o legalmente, son cinco:



CONTART

- **ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR DEL EDIFICIO** (acceso al edificio y zonas comunes exteriores en suelos de titularidad de la AVRA): Todo edificio ha de disponer de un itinerario accesible que comunique una entrada principal del mismo con la vía pública y con las zonas comunes exteriores (aparcamientos propios, jardines, etc.) si las hubiera.
- **ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO**: Los edificios de dos plantas sobre rasante con más de seis viviendas, y aquellos que tengan tres o más plantas, cualquiera que sea el número de viviendas, deben disponer de ascensor que comunique todas las plantas entre sí, incluida la planta de cubierta si esta fuera transitable.
- **ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO**: Todas y cada una de las plantas de un edificio ha de disponer de un itinerario accesible que comunique los accesos con las entradas a cada una de las viviendas de dicha planta y con sus zonas de uso comunitario si los hubiera.
- **DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES**: Los interruptores, las tomas de corriente, los dispositivos de intercomunicación, los pulsadores de alarma, etc. han de ser mecanismos accesibles en cualquier zona del edificio, excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula. Además, si el edificio dispone de aparcamiento propio y cuenta con viviendas accesibles, legalmente exigibles, deberá existir una plaza accesible para cada una de estas viviendas.
- **DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES**: Si el edificio dispone de varios accesos, o recorridos alternativos, aquellas entradas, o itinerarios, que sean considerados accesibles han de estar señalizadas mediante el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) complementado con flecha direccional. Los ascensores accesibles y las plazas de aparcamientos accesibles deben estar señalizados mediante el SIA.

Propuestas de actuación.

Detectados los síntomas que presentan los edificios, analizados y establecidos los correspondientes diagnósticos, se establecen las terapias a aplicar para eliminar las barreras arquitectónicas existentes y conseguir así una mejora en la accesibilidad.

En todos aquellos edificios en los que no se satisfacen completamente las Condiciones Básicas de Accesibilidad, al presentar deficiencias en el cumplimiento de alguna de ellas, se ha de proponer las medidas de adecuación necesarias para satisfacerlas y hacerlos lo más accesibles posible.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES DEL PPV: En la edificación existente, proyectada con unas necesidades distintas de las actuales, existen mayores dificultades de intervención que en la obra nueva. No obstante, estas dificultades quedan, en buena medida, compensadas por la flexibilidad que proporciona el marco normativo en materia de accesibilidad con una reglamentación específica para edificios ya existentes.

El objetivo último de mejora es alcanzar, con la intervención en el edificio para eliminar las barreras arquitectónicas existentes, la completa accesibilidad para cualquier usuario de silla



CONTART

de ruedas, para personas con movilidad reducida (permanentes o temporales) y, en general, para cualquier usuario de los edificios. Atendiendo a este objetivo, y considerando la dificultad en las intervenciones, se alcanzan distintos niveles de mejora:

1. Intervenciones con soluciones que alcanzan el mayor grado de adecuación posible:

- Cumplimiento absoluto del marco normativo. Se permite la movilidad de cualquier usuario de silla de ruedas y todas las personas con movilidad reducida. Los espacios alcanzan, como mínimo, los requerimientos funcionales y dimensionales establecidos en la normativa para obra nueva. (Ejemplo: ascensor completamente accesible).
- Cumplimiento parcial del marco normativo. Se permite la movilidad de determinados usuarios de silla de ruedas y la de todas las personas con movilidad reducida. Los espacios se mejoran, pero no alcanzan todos los requerimientos del marco normativo, aunque ello no impide el acceso y la utilización, aunque con mayor dificultad, a determinados usuarios de silla de ruedas. (Ejemplo: ascensor accesible para algunas sillas de ruedas).
- Cumplimiento mínimo del marco normativo. Aunque los espacios se mejoran no consigue alcanzarse el acceso o utilización a los usuarios de silla de ruedas, pero sí a ciertas personas con movilidad reducida. (Ejemplo: ascensor no accesible a silla de ruedas).

2. Intervenciones con soluciones en las que los elementos no se adecuan por inviabilidad, se mantienen, pero se establecen medidas compensatorias que reducen en lo posible los riesgos que no se han conseguido eliminar. (Por ejemplo, en el caso de escalones aislados que no es posible eliminar mediante rampa o dispositivo mecánico, el riesgo de tropiezo puede reducirse disponiendo en estos señalización y alumbrado específicos, instalación de pasamanos a ambos lados, mejora del contraste cromático con el resto del pavimento, mejora de su resistencia a la resbaladidad, etc.).

3. No intervención. El elemento, al no aportar en su intervención ninguna mejora efectiva, no se adecua al marco normativo, al depender esta efectividad de la necesaria contribución de otros elementos que, por no modificarse en la intervención, tampoco se adecuan.

TIPIFICACIÓN DE SOLUCIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS:
Con objeto de simplificar y sistematizar la elección de las soluciones, desde el punto de vista técnico, para la eliminación de las barreras arquitectónicas existentes se han tipificado las distintas medidas de adecuación que es posible aplicar para satisfacer las Condiciones Básicas de Accesibilidad en caso de existir deficiencias en el cumplimiento de estas. Se consigue así la homogeneización, a nivel regional, del resultado final, evitándose la disparidad de soluciones.

Se han contemplado la implantación de las siguientes medidas:

1. Medidas de adecuación para satisfacer las Condiciones Básicas de Accesibilidad EN EL EXTERIOR DEL EDIFICIO (Acceso al edificio, Zonas comunes exteriores al edificio en suelos de titularidad de AVRA): Instalación de rampa accesible, plataforma salva escaleras vertical y plataforma salva escaleras inclinada; adaptación al marco normativo de itinerario no accesible (resaltes, desniveles, espacios de giro, pasillos, puertas, pavimentos, pendientes, pasamanos, etc.).



CONTART

2. Medidas de adecuación para satisfacer las Condiciones Básicas de Accesibilidad ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO: Instalación de ascensor en el interior del edificio (por hueco de escalera sin afectar a la estructura, afectando a la estructura, en zonas comunes o privadas de las viviendas, afectando a los forjados, con o sin demolición de escalera existente); o instalación de ascensor en el exterior del edificio, en fachada o patio (con o sin demolición de escalera existente); adaptación al marco normativo de ascensor existente.

3. Medidas de adecuación para satisfacer las Condiciones Básicas de Accesibilidad EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO: Instalación de rampa accesible, plataforma salva escaleras vertical y plataforma salva escaleras inclinada; adaptación al marco normativo de itinerario no accesible (resaltes, desniveles, espacios de giro, pasillos, puertas, pavimentos, pendientes, pasamanos, etc.).

4. Medidas de adecuación para satisfacer las Condiciones Básicas de Accesibilidad en la DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES: adaptación al marco normativo de mecanismos no accesibles (interruptores, enchufes, dispositivos de intercomunicación, pulsadores de alarma, etc.).

5. Medidas de adecuación para satisfacer las Condiciones Básicas de Accesibilidad en la DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES: Adaptación al marco normativo de accesos e itinerarios accesibles, ascensores, aparcamientos, etc., sin señalización (SIA, flechas direccionales, etc.).

Método de valoración de las actuaciones de Accesibilidad.

Para hacer efectivo el Programa de Accesibilidad es necesaria su cuantificación económica.

Se ha de valorar cada una de las Actuaciones que se proponen para la mejora de la Accesibilidad en los edificios, estimando los costes de todas las medidas de adecuación que se plantean para satisfacer las Condiciones Básicas de Accesibilidad. El objetivo de la valoración económica de la actuación en cada edificio es estimar los costes de las actuaciones, y no la elaboración detallada de un presupuesto (que sí será necesario en el momento de la redacción de los futuros proyectos de ejecución). Por ello, se ha elaborado una Base de Precios muy simplificada y de sencilla aplicación, sustentada en la tipificación de las soluciones técnicas para la eliminación de las barreras arquitectónicas previamente realizada. Con ello se consigue una completa homogeneidad en los resultados de las estimaciones de costes en todas las actuaciones.

Criterios para la priorización de las actuaciones.

El cálculo de la inversión total necesaria para la ejecución del Programa de Accesibilidad permitirá, atendiendo a los criterios de priorización, proponer y valorar el plan de etapas de actuación, adecuándolo a las posibilidades presupuestarias de la AVRA. Es necesario comparar, clasificar y ordenar las actuaciones, desde aquella en la cual se considera más prioritaria la intervención hasta aquella otra donde lo es menos.



CONTART

Los parques públicos de vivienda, también el de la Junta de Andalucía, tienen unas peculiaridades sociales que hay que tener en cuenta, integrándolas en la programación de las actuaciones, para conseguir la conciliación entre la intervención física y el correcto funcionamiento y mantenimiento de las adecuaciones en materia de accesibilidad. Por todo ello la programación se fundamentará en el concepto que denominamos **ÍNDICE DE NORMALIZACIÓN RESIDENCIAL**, aplicado a cada uno de los edificios del parque público.

El procedimiento para seguir en la priorización de las actuaciones se basa en el establecimiento de dos planos distintos de prioridad, con sus correspondientes criterios:

1. **PRIMER PLANO DE PRIORIDAD: GRADO DE IMPORTANCIA.** Este primer plano de priorización surge al definir el Grado de Importancia que existe en cada intervención, en función de la dificultad que presentan, para sus usuarios, las distintas barreras arquitectónicas de las edificaciones.

Se tiene para ello en consideración aquellas características físicas del edificio que afectan específicamente a la Accesibilidad. Estas no cambian con el tiempo. No empeoran, pero tampoco mejoran, lógicamente, sin una intervención expresa para ello.

En esta primera priorización se establecen tres Grados de Importancia, generándose tres grupos:

a) **GRADO DE IMPORTANCIA: ALTA.** Agrupa a edificios en los que la principal Condición Básica en la que presenta deficiencias es la de **ACCESIBILIDAD ENTRE LAS PLANTAS**, pudiendo presentar, con carácter secundario, deficiencias en alguna otra Condición Básica.

b) **GRADO DE IMPORTANCIA: MEDIA.** Engloba a los edificios en los que las principales Condiciones Básicas en las que presenta deficiencias son las de **ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR** (Acceso al edificio, Zonas comunes exteriores al edificio en suelos de titularidad de AVRA) y de **ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS**, pudiendo presentar, con carácter secundario, deficiencias en alguna otra Condición Básica.

c) **GRADO DE IMPORTANCIA: BAJA.** Incluye a edificios en los que las principales Condiciones Básicas en las que presenta deficiencias son las de **ACCESIBILIDAD EN LA DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES** y de **ACCESIBILIDAD EN LA DOTACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS ACCESIBLES**.

2. **SEGUNDO PLANO DE PRIORIDAD: ÍNDICE DE NORMALIZACIÓN RESIDENCIAL PARA ACCESIBILIDAD (INR-ACC).**

ÍNDICE DE NORMALIZACIÓN RESIDENCIAL (INR).

El concepto que denominamos INR genérico de un edificio del PPV, que pretende servir de herramienta para conseguir la conciliación entre la intervención física y el correcto funcionamiento de la gestión administrativa de los mismos, así como con la autogestión de la convivencia, se concreta en una "fórmula" constituida por una serie de parámetros los cuales inciden con distinta relevancia.

El INR sintetiza en un valor numérico, comprendido entre 0 y 100, los siguientes parámetros: Histórico de Actuaciones de Conservación del Edificio, Estado de Ocupación, Estado de Cobros y Articulación de la Organización Vecinal.



CONTART

Histórico de Actuaciones de Conservación del Edificio: es un parámetro compuesto a su vez por otros dos, el tiempo transcurrido desde la última intervención de conservación y mantenimiento en un edificio y la inversión correspondiente realizada. A mayor tiempo transcurrido y menor inversión, mayor valor del parámetro.

Estado de Ocupación: este parámetro indica el nivel de ocupación ilegal de las viviendas por parte de los usuarios. Cuanta menor ocupación exista mayor puntuación tendrá este parámetro.

Estado de cobros: Este parámetro contempla el nivel de impago de las cuotas de arrendamiento por parte de los usuarios, obtenido este del número de recibos cobrados sobre los emitidos en los 6 últimos meses. Aquellos edificios donde no existe impago obtendrán la máxima puntuación.

Articulación de la Organización Vecinal: este parámetro se compone a su vez de otros dos, el Funcionamiento de la Organización Vecinal (comunidad constituida legalmente y en funcionamiento; existencia de junta directiva, turnos de rotación de cargos, cuotas comunidad domiciliadas o con recibo, seguros suscritos, servicio limpieza, etc.) y la Situación del Clima Convivencial (Buen clima convivencial; autogestión de incidencias por los vecinos; existencia de normas de convivencia explícitas o implícitamente acordadas que se respetan).

Los edificios que cuenten con el mejor funcionamiento de la organización vecinal y que mejor clima convivencial presenten serán considerados como prioritarios.

Como umbral para la no intervención se establece un valor mínimo aceptable del INR genérico por debajo del cual queda desaconsejada la intervención física en el edificio correspondiente, en términos de sostenibilidad y de gestión global. No superan este valor los edificios calificados como de alta complejidad en su gestión por parte de la AVRA.

ÍNDICE DE NORMALIZACIÓN RESIDENCIAL PARA ACCESIBILIDAD (INR-ACC).

En este segundo plano de priorización se ha de tener en cuenta además el INR-ACC. Este se obtiene a partir del INR genérico, ya descrito, añadiéndole parámetros específicos de accesibilidad que se engloban en dos grupos: aspectos sociales de los usuarios y características físicas de los edificios.

Los Aspectos Sociales de los Usuarios de los Edificios lo componen dos parámetros: Discapacidad o Dependencia Reconocida (las situaciones más graves proporcionarán mayor puntuación) y Personas Mayores de 65 Años (cuanto mayor sea este número mayor puntuación se obtendrá).

En cuanto a Características Físicas de los Edificios otros dos parámetros: Viviendas que Componen el Edificio (los edificios que cuenten con un mayor número de viviendas serán los mejor puntuados) y Plantas de Altura del Edificio (recibirán más puntuación los edificios de mayor altura).



CONTART

SEGUNDO PLANO DE PRIORIDAD.

En cada uno de los grupos de edificios de GRADO DE IMPORTANCIA ALTA, de MEDIA y de BAJA, que se han establecido en el PRIMER PLANO DE PRIORIDAD, las actuaciones pueden ser ordenadas decrecientemente conforme al INR-ACC correspondiente a cada edificio. Por tanto, los edificios quedan finalmente ordenados y priorizados conforme a los criterios y objetivos de gestión integral del PPV, a situaciones de tipo social de los usuarios vinculadas a la accesibilidad y a las características físicas de los edificios. Los edificios con más alto INR-ACC, el cual adquiere valores comprendidos entre 0 y 160, son aquellos que presentan el mejor funcionamiento posible desde el punto de vista de la gestión administrativa a la vez que más urgencia, o necesidad, plantean los aspectos sociales de sus usuarios. Estos edificios son los considerados por AVRA de máxima prioridad en la intervención, siendo los primeros en abordarse su ejecución.

Plan de actuación.

Cuantificadas económicamente las actuaciones propuestas, y una vez establecidos los criterios de priorización, estas se planificarán en el tiempo mediante un desarrollo equilibrado y progresivo.

Las intervenciones se ejecutarán por FASES, con diversas ETAPAS de desarrollo, atendiendo a los intereses de la AVRA, de acuerdo a las necesidades, a la aportación presupuestaria existente en cada momento, a los criterios de priorización y al calendario de actuación.

- - LAS FASES DEL PLAN DE ACTUACIÓN. Los edificios en arrendamiento gestionados por el PPV pueden ser clasificados en función de su tipología y de la cantidad de viviendas de las que la AVRA es titular, en tres grupos distintos. Teniendo estos en consideración y la diferente gestión administrativa en cada uno de ellos, además de su elevado número, el Plan de Actuación programa la ejecución de las actuaciones en tres grandes Fases:

FASE PRIMERA: Actuaciones en Edificios Plurifamiliares 100% titularidad de AVRA.

FASE SEGUNDA: Actuaciones en Edificios Plurifamiliares NO 100% titularidad de AVRA.

FASE TERCERA: Actuaciones en zonas comunes exteriores de Conjuntos de Viviendas Unifamiliares cuyos suelos sean titularidad de la Agencia.

- LAS ETAPAS DE CADA FASE. Cada Fase del Plan de Actuación se vertebra, a su vez, en varias Etapas, proporcionando flexibilidad para llevar a cabo las actuaciones. Cada ETAPA coincide con un GRADO DE IMPORTANCIA determinado. Las actuaciones en cada Etapa se priorizan con el Índice de Normalización Residencial para Accesibilidad de cada edificio.
- VALORACIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN. Se completa el Plan de Actuación añadiendo la valoración de las actuaciones a realizar y proponiendo un calendario para su ejecución. El Plan afecta a 1.188 edificios, compuestos por 12.419 viviendas en total.

La valoración estimada del Plan de Actuación actualmente propuesto se resume en:



CONTART

FASE PRIMERA: (340 edificios con 3.588 viviendas)

FASE SEGUNDA: (848 edificios con 8.831 viviendas)

FASE TERCERA: por valorar.

- EL CALENDARIO PROPUESTO. La materialización del Plan de Actuación propuesto en este Programa, su puesta en marcha y desarrollo estará siempre en función de la capacidad presupuestaria con la que cuente la AVRA en cada momento. Es intención de la Agencia destinar para este propósito tanto fondos propios como aquellos externos a los que pudiera tener acceso (estatales y europeos).

Teniendo en cuenta que en el momento de confeccionar este Calendario de Actuaciones no existe constancia de que la AVRA pueda disponer para la ejecución del Programa de fondos externos, provenientes de organismos estatales o europeos en forma de ayudas o subvenciones, para planificar en el tiempo las actuaciones se confecciona el calendario estimando un presupuesto para cada ejercicio, contando exclusivamente para ello con fondos propios de la Agencia.

El desarrollo temporal del Plan de Actuación en este supuesto es el siguiente:

FASE PRIMERA: a ejecutar en el periodo de 2020 a 2029.

FASE SEGUNDA: a ejecutar en el periodo de 2020 a 2050.

FASE TERCERA: periodo de 2020 a 2050.

Instrumentos de seguimiento y control.

Los instrumentos de seguimiento y control definidos tienen como finalidad:

- Analizar el grado de adecuación de los objetivos del Programa a los problemas detectados en el diagnóstico de la situación actual, en materia de Accesibilidad, del PPV.
- En el caso en que se produzcan desviaciones o incumplimientos en la ejecución, con respecto a lo previsto en el Programa, puedan tomarse medidas corrigiendo estos a tiempo, de forma que no repercuta en los objetivos finales.
- Permitir la modificación de los objetivos durante el transcurso del Programa, en caso necesario.
- Evaluar si se está haciendo un uso correcto de los recursos y si las inversiones se ejecutan en plazo.

El método consiste en la identificación de indicadores que permitan determinar el grado de cumplimiento de cada Actuación programada. Una vez identificados, se establecerá un sistema de seguimiento de control, y las herramientas necesarias para la medición de cada indicador. Los resultados obtenidos de los controles realizados se compararán con las metas establecidas en el Programa, identificando posibles desviaciones.



CONTART

RESULTADOS Y DISCUSIÓN.

LA PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES. DE LA TEORÍA A LA PRÁCTICA.

A la hora de llevar a la práctica la Programación de las actuaciones pueden producirse, de forma excepcional, alteraciones en el orden de priorización o intervención establecido, originadas por intereses concretos en la estrategia de gestión no coincidentes con la priorización teórica obtenida.

También podrán ser desprogramadas aquellas actuaciones en las que los usuarios de las viviendas no estuvieran de acuerdo en la ejecución de las obras propuestas o no se comprometieran a su posterior conservación y mantenimiento una vez ejecutadas.

EL PROGRAMA DE ACCESIBILIDAD, DOCUMENTO VIVO.

Se considera un documento vivo al contener factores variables que le afectan.

Por un lado, el número de edificios 100% titularidad de AVRA se encuentra en continuo cambio, ya que existen viviendas que se incorporan al Parque y otras que lo abandonan.

Por otro lado, la priorización objetiva de las actuaciones (uno de los aspectos esenciales del Programa), se basa en el INR-ACC de cada edificio, compuesto por parámetros variables a lo largo del tiempo, como el estado de cobros, la ocupación ilegal, la organización vecinal, así como la discapacidad o la edad, que son susceptibles de modificaciones y cambios constantes. Además, el carácter rotatorio de los usuarios en arrendamiento del PPV, hacen que se convierta en imprescindible la continua actualización de estos datos. En consecuencia, la revisión de estos parámetros generará cambios en la baremación de los expedientes y, por tanto, en el orden de intervención en los edificios.

Del mismo modo podrá cambiar el valor mínimo aceptable del INR genérico por debajo del cual queda desaconsejada la intervención física en el edificio.

Por último, la disponibilidad presupuestaria de AVRA afectará directamente al desarrollo del Programa de Accesibilidad y, por tanto, al calendario previsto para acometer las actuaciones.

Teniendo en cuenta todo lo anterior al término de cada anualidad se redactará una actualización del Programa de Accesibilidad, recogiendo los cambios producidos y replanteando la Priorización de las actuaciones, el Plan de Actuación, con sus nuevas Etapas y Fases, y el Calendario propuesto.

AJUSTE DEL ÍNDICE DE NORMALIZACIÓN RESIDENCIAL. El análisis de los resultados obtenidos de la aplicación del INR en la Programación de las actuaciones permitirá, en el caso que sea necesario, un ajuste de los parámetros que lo integran: incorporando nuevos o eliminando algunos, modificando sus porcentajes de participación o ajustando los rangos de puntuación en la baremación de cada uno de ellos.



CONTART

CONCLUSIONES.

Hacer un Parque Público Residencial más accesible eliminando las barreras arquitectónicas supone beneficios tanto para los usuarios con discapacidad como para aquellos otros usuarios que, en aumento progresivo, van envejeciendo, dotando en general una mayor calidad de vida a todas las personas.

Por todo ello se hace imprescindible que la Administración Pública, de manera ejemplarizante, dedique especial atención a la mejora continua de la accesibilidad hasta conseguir que sea un requisito indispensable de los edificios y de la ciudad.

Los parques públicos de vivienda tienen unas peculiaridades sociales que hay que tener en cuenta para lograr el éxito de las medidas de adecuación en materia de accesibilidad, como son capacidad económica, normalización de convivencia, estado de ocupación, organización vecinal, etc.

Al objeto de conseguir la conciliación entre la intervención física y el correcto funcionamiento y mantenimiento de las adecuaciones en materia de accesibilidad, se hace necesario establecer una programación de actuaciones que tenga en cuenta dichos parámetros y fomentar además de una accesibilidad efectiva una conciencia general de la importancia de dichas intervenciones.

ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS.

AVRA. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Adscrita a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. España.

INR. Índice De Normalización Residencial.

INR-ACC. Índice De Normalización Residencial para Accesibilidad.

PPV. Parque Público de Viviendas gestionado por la AVRA.

SIA. Símbolo Internacional de Accesibilidad.