

INFORME DEL CONSEJO ASESOR DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD RELATIVO AL PROYECTO DE DECRETO, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.1.c) del Decreto 276/2000, de 28 de diciembre, por el que se crea el Consejo Asesor de Personas con Discapacidad, este órgano colegiado, a requerimiento de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras como órgano promotor del proyecto de decreto referenciado más arriba, emite el presente informe preceptivo.

Tras haber dado traslado del proyecto de decreto a los vocales, miembros del Consejo Asesor, a fin de que remitieran, en su caso, las observaciones al texto que consideraran pertinentes, se informa que, los vocales/entidades expertas que han remitido respuesta son:

1. Representante de **CCOO Unión Sindical de Madrid Región.**
2. Representante de la **Asociación de Parálisis Cerebral de Madrid (ASPACE).**
3. Representante de la **Federación Madrileña de Enfermedades Neurológicas (FEMADEN).**
4. Titular de la **Agencia Madrileña de Atención Social (AMAS).**
5. Titular de la **Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad.**
6. Titular de la **Subdirección General de Centros de Educación Infantil, Primaria y Especial.**
7. Titular de la **Dirección General del Servicio Público de Empleo.**
8. Titular de la **Dirección General de Humanización, Atención y Seguridad del Paciente.**

Han presentado informe de **no observaciones** al proyecto de decreto los siguientes vocales del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad:

1. Titular de la **Agencia Madrileña de Atención Social (AMAS)**, en calidad de vocal del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad.
2. Titular de la **Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad**, en calidad de vocal del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad, en calidad de vocal del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad.
3. Titular de la **Subdirección General de Centros de Educación Infantil, Primaria y Especial.** Dirección General de Educación Infantil, Primaria y Especial, en calidad de vocal del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad.
4. Titular de la **Dirección General del Servicio Público de Empleo**, en calidad de vocal del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad.
5. Titular de la **Dirección General de Humanización, Atención y Seguridad del Paciente**, en calidad de vocal del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad.

Con el objeto de evitar cualquier error en la integración de todas las observaciones planteadas por los vocales del Consejo Asesor en el informe, se incorporan las mismas en cursiva, en su literalidad, identificando a su correspondiente vocal ponente.

Han presentado **observaciones** al proyecto de decreto los siguientes vocales/entidades expertas del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad:

1. OBSERVACIONES Representante de CCOO Unión Sindical de Madrid Región, en calidad de vocal del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad.

I. CONSIDERACIONES GENERALES:

Desde CCOO Madrid se presentan las siguientes alegaciones, observaciones y propuestas de mejora con el fin de contribuir a que la nueva regulación sea plenamente inclusiva, y contemple los mandatos de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y la legislación estatal y autonómica vigente en materias de discapacidad y dependencia.

Cuando el proyecto de decreto esté en fase de audiencia e información pública se aportarán propuestas de carácter general en línea con las ya aportadas al proceso de consulta pública.

Valoramos positivamente que el Decreto mantenga y regule la reserva de viviendas para personas con discapacidad, así como que incorpore definiciones específicas de personas con discapacidad y personas en situación de dependencia. Asimismo, resulta favorable que se contemplen excepciones al requisito de no titularidad de vivienda para aquellas personas con discapacidad que necesiten acceder a una vivienda accesible.

No obstante, el proyecto no tiene en cuenta de forma suficiente a otros colectivos especialmente vulnerables en el acceso a la vivienda protegida.

El proyecto no incluye de manera expresa a las familias monoparentales como colectivo específico en el acceso a las viviendas protegidas, a pesar de tratarse de un grupo que, en la mayoría de los casos, presenta especiales dificultades económicas y sociales, así como una elevada presencia de menores a cargo. En este sentido, consideramos necesario su reconocimiento de forma diferenciada, incorporando en el Decreto medidas específicas que garanticen su acceso efectivo a este tipo de viviendas en condiciones de igualdad.

Por último, el Proyecto de Decreto no respeta los principios del lenguaje inclusivo, refiriéndose a los ciudadanos, el comprador, los hijos menores, etc., en lugar de usar términos neutros o mencionar de manera explícita a las alumnas y a las mujeres, por lo que se propone que se revise y se modifique el uso del lenguaje, utilizando un lenguaje no sexista o inclusivo, que incluya a las mujeres.

II. CONSIDERACIONES, ALEGACIONES Y PROPUESTAS DE MEJORA ESPECÍFICAS AL ARTICULADO DEL PROYECTO DE DECRETO:

1.- Artículo 2. Conceptos generales.

Propuesta: *Incluir un nuevo punto con la definición de familia monoparental.*

2.- Artículo 4. Tipos de viviendas con protección pública.

2.1.- Punto 2, art. 4.- Viviendas con protección pública especial:

Las viviendas con espacios compartidos y las viviendas destinadas al alojamiento temporal para estudiantes no mencionan expresamente la reserva para personas con discapacidad, pese a que pueden ser opciones válidas para jóvenes con discapacidad o personas que requieran apoyos compartidos.

Propuesta: *Incluir la obligación de reservar un porcentaje de estas plazas para personas con discapacidad, garantizando que los espacios comunitarios sean accesibles.*

3.- Artículo 21. Reserva de viviendas para personas con discapacidad.

3.1.- Punto 1, art. 21.- Porcentaje de reserva insuficiente y no especificado:

El artículo 21.1 se refiere a un "porcentaje mínimo establecido legalmente ", pero no lo concreta. Se propone que este porcentaje sea explícito en el decreto y acorde con la normativa estatal (RD legislativo 1/2013 de 29 de noviembre Texto refundido de la Ley de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. Art.32.1. En los proyectos de viviendas protegidas, se programará un mínimo de un cuatro por ciento con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad).

Propuesta: *Incluir en el artículo 21.1 el porcentaje mínimo del 4% de viviendas reservadas, para las distintas modalidades de acceso (venta, alquiler, etc.).*

3.2.- Punto 1, art. 21.- Distribución equitativa por tipologías:

Aunque se menciona un reparto proporcional según dormitorios, no se garantiza que las viviendas reservadas incluyan diversidad de tamaños (1, 2, 3 dormitorios) para adaptarse a diferentes necesidades familiares de las personas con discapacidad.

Propuesta: *Que, dentro del porcentaje reservado, haya al menos una vivienda adaptada por cada tipología de dormitorios disponible en la promoción.*

3.3.- Punto 1, art. 21.- Accesibilidad universal y diseño para todas las personas:

El artículo 21.1 establece que las viviendas cumplan "características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro para usuarios de sillas de ruedas", pero se limita a esta discapacidad.

Propuesta: *Modificar la redacción para que todos los tipos de discapacidad queden recogidos, en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) y de la normativa de accesibilidad de la Comunidad de Madrid, garantizando accesibilidad universal (personas con movilidad reducida, visual, auditiva, cognitiva, etc.). Especificar que las viviendas*

reservadas deberán contar al menos con un itinerario accesible desde la vía pública, puertas de anchura mínima, baños adaptados, preinstalación de ayudas técnicas, etc.

3.4.- Punto 5, art. 21.- Publicidad de viviendas accesibles:

No se exige que los promotores incluyan en la publicidad de las promociones información clara sobre las viviendas reservadas y sus características de accesibilidad.

Propuesta: *Obligar a que en toda publicidad, carteles y portales web se indique expresamente el número de viviendas reservadas, su tipología y sus características de accesibilidad, así como el procedimiento para solicitarlas.*

3.5.- Falta de mecanismos de control y sanción:

No se establecen procedimientos eficaces para verificar que las viviendas reservadas se asignen efectivamente a personas con discapacidad, ni sanciones por incumplimiento.

Propuesta: *Incluir un punto en este artículo o un nuevo artículo en el texto normativo que obligue a las entidades promotoras a comunicar periódicamente las viviendas reservadas disponibles al órgano competente y establecer un régimen sancionador claro en caso de incumplimiento.*

4.- Artículo 35. Excepciones al requisito de no titularidad.

4.1.- Punto 5, art. 35.- Condiciones básicas de accesibilidad

El artículo 35.5 establece como requisito que la vivienda de la que es titular la persona no sea adecuada por no cumplir las condiciones básicas de accesibilidad. Se puede interpretar que, para poder acogerse a esta excepción, esa vivienda no debe tener la totalidad de esas condiciones básicas de accesibilidad.

Propuesta: *Modificar la redacción del artículo aclarando que la falta de cualquier condición básica de accesibilidad en la vivienda actual puede permitir a la persona titular acogerse a la excepción de titularidad y acceder a una vivienda pública.*

5.- Artículo 36. Acceso a las viviendas reservadas a personas con discapacidad.

5.1.- Falta de priorización en la adjudicación:

No se establece un sistema de prioridades (por grado de discapacidad, situación de dependencia, ingresos, etc.).

Propuesta: *Incluir un baremo de prioridad que tenga en cuenta el grado de discapacidad, la situación de dependencia, la falta de accesibilidad en la vivienda actual y los ingresos familiares.*

6.- Disposición transitoria primera y segunda.

6.1.- Adaptación a la accesibilidad universal:

Las disposiciones transitorias no aseguran que las viviendas ya calificadas bajo normativas anteriores cumplan con los nuevos estándares de accesibilidad.

Propuesta: *Incluir un plan progresivo de adaptación de las viviendas de protección pública existentes a criterios de accesibilidad universal, con plazos y financiación específica.*

III. CONCLUSIÓN:

El Proyecto de Decreto constituye una oportunidad para avanzar hacia un parque de viviendas protegidas, inclusivo y accesible, capaz de dar respuesta a las necesidades habitacionales de las personas con discapacidad, las personas en situación de vulnerabilidad y las familias monoparentales. Estas últimas representan una realidad social que debe ser incorporada al acceso a los beneficios sociales, al igual que ocurre con las familias numerosas.

Para alcanzar este objetivo, resulta necesario reforzar aspectos clave como el porcentaje de reserva de viviendas, el cumplimiento de los estándares de accesibilidad universal y el establecimiento de mecanismos eficaces de control y seguimiento.

Las personas con discapacidad tienen derecho a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, tal y como reconocen la Constitución y la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Los poderes públicos deben garantizar el acceso efectivo a este derecho a toda la ciudadanía, prestando especial atención a los colectivos más desprotegidos, como las personas en situación de vulnerabilidad y otros grupos como las familias monoparentales, cuya realidad carece de una regulación específica para acceder a la mayoría de los beneficios sociales.

Por todo ello, resulta imprescindible que esta norma incorpore las garantías necesarias para asegurar que el derecho a una vivienda digna sea real y efectivo.

2. OBSERVACIONES Representante de la Asociación de Parálisis Cerebral de Madrid (ASPACE), en calidad de vocal del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad.

Atendiendo a que el presente proyecto de decreto tiene como objetivos:

- *“La adecuación de las diversas tipologías de viviendas con protección pública a las necesidades actuales de la sociedad, el establecimiento de un procedimiento de calificación y de revisión más ágil y simplificado, especialmente a través de la declaración responsable para varios trámites, así como la regulación de determinadas situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior.*

Igualmente se refuerza la seguridad jurídica del texto. Se incorpora una relación de conceptos y definiciones específicos de vivienda protegida, se definen mejor los trámites existentes y se desarrollan nuevos”.

Presentamos las siguientes **OBSERVACIONES**:

1. En primer lugar, nos parece bien algunas novedades que introduce el nuevo decreto, tales como:
 - La protección con carácter indefinido de las viviendas de titularidad pública promovidas por la Comunidad de Madrid.
 - La creación de dos figuras nuevas, la de alojamiento de estudiantes y la vivienda con espacios comunitarios que se definen en el reglamento y cuya regulación podrá completarse mediante desarrollo normativo posterior.
 - La posibilidad de establecer el ejercicio de la opción o derecho a compra de viviendas en las viviendas con protección pública en arrendamiento.
 - La simplificación, agilización y modernización del procedimiento administrativo, incorporándose la declaración responsable para la calificación definitiva de las viviendas y otros trámites como el visado de contratos de los títulos de acceso a las viviendas.
 - La regulación de las viviendas destinadas a familias numerosas, que carecían de desarrollo expreso en el reglamento anterior.

2. Por otro lado, **manifestamos las siguientes preocupaciones y sugerencias de modificación**:

2.1 Propuesta de modificación del Artículo 11. Adjudicación de viviendas destinadas a familias numerosas:

Redacción actual:

“En el caso de las viviendas destinadas a familias numerosas si hubieran transcurrido al menos 3 meses desde la presentación de declaración responsable de calificación definitiva sin que se hubiesen podido vender o arrendar, según el destino previsto en la calificación, a familias numerosas, podrá el promotor solicitar a la dirección general competente en vivienda la autorización para destinarlas a cualesquiera otras personas que cumpliendo los requisitos de acceso establecidos no sean titulares de familia numerosa, previa acreditación de haber dado traslado de la disponibilidad de viviendas destinadas a familias numerosas a las asociaciones que representen a dicho colectivo en el municipio en que radique la promoción de viviendas y, en su defecto, a la Federación de Familias Numerosas de Madrid.”

Propuesta de modificación:

“En el caso de las viviendas destinadas a familias numerosas si hubieran transcurrido al menos 3 meses desde la presentación de declaración responsable de calificación definitiva y de la acreditación de haber dado traslado de la disponibilidad de viviendas destinadas a familias numerosas a las asociaciones que representen a dicho colectivo en el municipio en que radique la promoción de viviendas y, en su defecto, a la Federación de Familias Numerosas de Madrid sin que se hubiesen podido vender o arrendar, según el destino previsto en la calificación, a familias numerosas, podrá el promotor solicitar a la dirección

general competente en vivienda la autorización para destinarlas a cualesquiera otras personas que cumpliendo los requisitos de acceso establecidos no sean titulares de familia numerosa. previa acreditación de haber dado traslado de la disponibilidad de viviendas destinadas a familias numerosas a las asociaciones que representen a dicho colectivo en el municipio en que radique la promoción de viviendas y, en su defecto, a la Federación de Familias Numerosas de Madrid.”

Justificación de la propuesta: *Consideramos que el plazo de 3 meses previsto debe contarse también desde la acreditación de haber dado traslado de la disponibilidad de viviendas destinadas a familias numerosas a las asociaciones que las representan, y no solamente desde la presentación de declaración responsable de calificación definitiva (como está redactado actualmente), porque si no se prevé ese plazo podría ocurrir que ese traslado no fuera realizado con una antelación razonable para eludir la reserva legal.*

2.2 Comentario al Artículo 14. Renta máxima de las viviendas con protección pública.

Comentario: *Sugerimos una reducción de precio de vivienda o algún tipo de bonificación para las personas con discapacidad, especialmente las que no puedan trabajar.*

2.3 Artículo 19. Programa mínimo de vivienda y Artículo 21.1 Reserva de viviendas para personas con discapacidad.

1. En las promociones de viviendas con protección pública, los promotores reservarán, en los proyectos básicos que presenten con la calificación provisional para su aprobación, viviendas en el porcentaje mínimo establecido legalmente para ser destinadas a personas con discapacidad.

El reparto de estas viviendas se realizará proporcionalmente al número de viviendas totales de cada tipología, según la cantidad de dormitorios, garantizando una oferta equitativa.

Estas viviendas, que podrán ubicarse en cualquier planta del edificio, cumplirán con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro para usuarios de sillas de ruedas conforme a lo dispuesto en la legislación indicada y demás disposiciones de desarrollo.

Comentario: *Con respecto al ámbito de estos dos artículos, un aspecto que nos preocupa es la accesibilidad, tanto en lo que refiere a las promociones, como a la accesibilidad de las viviendas, zonas comunes y accesos.*

Por eso recordamos que hay que asegurar la accesibilidad universal de acorde al dispuesto en el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre con las modificaciones de la Ley 6/2022, de 31 de marzo para establecer y regular la accesibilidad cognitiva y sus condiciones de exigencia y aplicación que dispone que la accesibilidad universal:

(art. 9) "incluirá todas las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la

información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones"...

La comunicación (art. 2) "incluirá los lenguajes, la visualización de textos, el Braille, la comunicación táctil, los macrotipos, los dispositivos multimedia de fácil acceso, así como el lenguaje escrito, los sistemas auditivos, el lenguaje sencillo, los medios de voz digitalizada y otros modos, medios y formatos aumentativos o alternativos de comunicación, incluida la tecnología de la información y las comunicaciones de fácil acceso".

Además, **proponemos la siguiente modificación:**

*Estas viviendas, ~~que podrán ubicarse en cualquier planta del edificio,~~ **que se ubicarán preferentemente en la planta baja del edificio pero podrán ubicarse en cualquier planta del edificio asegurándose las condiciones de accesibilidad de acceso a la vivienda en cualquier momento,** cumplirán con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro para usuarios de sillas de ruedas conforme a lo dispuesto en la legislación indicada y demás disposiciones de desarrollo.*

Comentario adicional: *Hay que garantizar la accesibilidad del acceso a las viviendas. Además, atendiendo a la diversidad dentro de la discapacidad, puede justificar que se contemplen ayudas para personalizar las adaptaciones, ya que las ayudas para el fomento de la autonomía personal y la promoción de la accesibilidad a personas con discapacidad en situación de dificultad o vulnerabilidad social no llegan a todos y tienen limitaciones presupuestarias. Esta sería una gran oportunidad para ampliarlo en el ámbito de la adaptación personalizada de vivienda protegida.*

2.4 Comentario al Artículo 21. Reserva de viviendas para personas con discapacidad

Redacción actual: Artículo 21. Reserva de viviendas para personas con discapacidad

1. En las promociones de viviendas con protección pública, los promotores reservarán, en los proyectos básicos que presenten con la calificación provisional para su aprobación, viviendas en el porcentaje mínimo establecido legalmente para ser destinadas a personas con discapacidad. El reparto de estas viviendas se realizará proporcionalmente al número de viviendas totales de cada tipología, según la cantidad de dormitorios, garantizando una oferta equitativa.

Estas viviendas, que podrán ubicarse en cualquier planta del edificio, cumplirán con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro para usuarios de sillas de ruedas conforme a lo dispuesto en la legislación indicada y demás disposiciones de desarrollo.

2. En el caso de promociones en las que coexistan viviendas con protección pública para venta o uso propio con viviendas destinadas a arrendamiento, deberá garantizarse, en su caso, dentro del porcentaje indicado, la reserva de al menos una vivienda para personas con discapacidad en cada una de los destinos coexistentes.

3. La autopromoción en cooperativa y comunidad de bienes que a fecha de la solicitud de la calificación provisional se encuentre completa y no cuente entre sus socios o comuneros con

personas con discapacidad, no estará obligada a realizar la reserva establecida en este artículo. Los requisitos anteriores se deberán acreditar mediante certificado emitido por el órgano correspondiente de la cooperativa o representante legal de la comunidad de bienes. No obstante, si durante la ejecución de las obras algún cooperativista o comunero o algún miembro de su unidad familiar necesitase una vivienda adaptada a personas con discapacidad el promotor estará obligado a realizar las adaptaciones necesarias. Lo mismo deberá hacer si durante la ejecución de las obras se incorpora un socio o comunero nuevo en sustitución de otro y necesita una vivienda adaptada.

4. Si durante la ejecución de las obras de viviendas con protección pública para venta apareciese una discapacidad sobrevenida en alguno de los adquirentes o miembros de su unidad familiar el promotor deberá realizar las adaptaciones necesarias a su discapacidad. En este caso se entenderá que no procede devengar tasa por ampliar la reserva.

5. En los carteles de obras deberá constar expresamente la reserva de viviendas para personas con discapacidad.

Comentario: *No estamos de acuerdo con lo dispuesto en el punto 3, concretamente cuando se refiere que “La autopromoción en cooperativa y comunidad de bienes que a fecha de la solicitud de la calificación provisional se encuentre completa y no cuente entre sus socios o comuneros con personas con discapacidad, no estará obligada a realizar la reserva establecida en este artículo. (...)*

Justificación: *Consideramos que, si se vincula la existencia de reserva legal en cooperativas y comunidad de bienes a la existencia de un cooperativista con discapacidad, ya estamos vulnerando el derecho a reserva legal de viviendas adaptadas, y en consecuencia disminuyendo el número de oferta de viviendas de protección pública para personas con discapacidad. La reserva debería ser imperativa, y ser comunicada a la plataforma representativa de las personas con discapacidad en la Comunidad de Madrid, que es CERMI Comunidad de Madrid, para que sean informadas de las promociones existentes y puedan optar a una vivienda.*

- 3. Adicionalmente **ofrecemos a valoración del legislador** la inmensa preocupación de los jóvenes con parálisis cerebral y daños encefálicos funcionalmente afines, así como de sus familias por las limitaciones que éstas personas tienen para afrontar un planteamiento de vida adulta autónoma emancipada del hogar familiar, bien en viviendas individuales o en viviendas en las que formar su propia familia o en viviendas compartidas en modelos de cohousing.*

El movimiento ASPACE agradecería se sirviera de este Reglamento para garantizar el acceso de las entidades sociales a viviendas con el objeto de apoyar este deseo y necesidad de las personas con parálisis cerebral, no desde un modelo asistencialista, sino desde un planteamiento de dignidad, participación y derechos (a la vez que se proporciona a las personas los cuidados y apoyos que necesitan 24/7 por razón de sus altos niveles de dependencia y grado de discapacidad).

Además, la dotación de domótica, robótica y tecnologías de apoyo a la autonomía personal son indispensables para su desempeño funcional eficaz.

3. OBSERVACIONES Representante de la Federación Madrileña de Enfermedades Neurológicas (FEMADEN), en calidad de entidad experta del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad.

Aportaciones muy interesantes:

- . *Es muy adecuado que cuenta con una mayor flexibilidad y simplificación administrativa, facilitando los trámites y la relación con la Administración.*
- . *Es positivo que se amplíe el acceso a la vivienda protegida a colectivos que antes quedaban excluidos.*
- *Valoramos como muy positivo lo indicado en el artículo 35.5 del Decreto se indica que, aun siendo titular de una vivienda, podrán solicitar una vivienda social personas con discapacidad cuya vivienda no sea accesible o no reúna las condiciones adecuadas en el acceso y/o en el interior.*

Aspectos que consideramos adecuado podrían incluirse:

- . *Sería necesario concretar mejor los criterios de acceso y los sistemas de prioridad para asegurar un reparto justo y transparente de las viviendas.*
- . *Se deberían reforzar los mecanismos de control y sanción para evitar el uso indebido o la especulación con la vivienda protegida.*
- . *Sería adecuado se potenciara la vivienda protegida en régimen de alquiler, especialmente para jóvenes y colectivos vulnerables (y accesibles)*
- . *Sería recomendable incluir un sistema de seguimiento y evaluación periódica que permita medir el impacto real del decreto y corregir posibles deficiencias.*