ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA EDIFICACIÓN

ANÁLISIS DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 4/2026

La **Ley 4/2026, de 1 de octubre y con entrada en vigor el día 23 de octubre de 2026**, introduce una importante reforma en referencia a los derechos de las personas con discapacidad y la atención a la dependencia. La norma redefine las pautas para la **redacción de proyectos, la intervención en edificios existentes y la gestión del patrimonio histórico**. Para el arquitecto técnico, el valor de esta norma radica en la **correcta interpretación de sus mecanismos de obligatoriedad, porcentajes y límites económicos**, los cuales deben integrarse obligatoriamente con el Código Técnico de la Edificación (CTE) y las normativas autonómicas o locales vigentes.

1.- Nuevo concepto multidimensional de la accesibilidad.

La reforma amplía la definición de **accesibilidad universal** recogida en el artículo 2.k) del Real Decreto 1/2013. Se mantiene el principio de que los entornos deben ser comprensibles, utilizables y practicables en condiciones de seguridad y comodidad y se incorporan de forma expresa dimensiones que trascienden la eliminación de barreras físicas:

- **Accesibilidad cognitiva**: Desplegada a través de lectura fácil, pictogramas y sistemas alternativos de comunicación.
- **Accesibilidad auditiva, de información y comunicación**.
  Incidencia técnica: El análisis técnico de un edificio ya no se limita a verificar la existencia de un itinerario o una rampa. El diseño debe dar respuesta a la orientación, la comprensión de los espacios y la señalización arquitectónica e informativa del inmueble.

2. Vivienda: ampliación de la reserva mínima del 4 %.

La modificación del artículo 32 (32.1-32.2) del Real Decreto Legislativo 1/2013 fija un impacto directo sobre la edificación residencial de nueva planta o rehabilitaciones asimiladas:

- **Proyectos de viviendas protegidas**: Se establece una programación mínima obligatoria en las promociones de este tipo, del **4 % de viviendas accesibles** con características constructivas y de diseño adecuadas para garantizar la autonomía y la vida independiente de sus usuarios.

- **Extensión al sector público**: Esta reserva mínima del 4 % deja de aplicarse exclusivamente a la vivienda protegida. La obligación se extiende a cualquier proyecto residencial de otra índole (incluyendo alojamientos institucionales, residencias o fórmulas habitacionales alternativas) siempre que sea construido, promovido o subvencionada por Administraciones públicas o entidades vinculadas al sector público.

  En los proyectos, habrá que analizar con especial detalle el origen de los fondos de la promoción. La simple existencia de una ayuda pública directa en una promoción privada residencial implica de forma automática la obligatoriedad de la reserva de viviendas accesibles y sus correspondientes anexos vinculados (plazas de aparcamiento y trasteros).

- **Margen autonómico**: Las Administraciones competentes mantienen la potestad de incrementar este porcentaje mínimo según las necesidades específicas de su territorio.

3. Actuaciones de accesibilidad en las comunidades de propietarios de edificios existentes.

Régimen económico y de obligatoriedad

La disposición final primera modifica el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal. Este es el bloque con mayor repercusión para los técnicos

que gestionan la supresión de barreras en comunidades de propietarios. La obligatoriedad de ejecutar obras (rampas, ascensores, dispositivos de comunicación) cuando las soliciten propietarios mayores de 70 años o con discapacidad se articula ahora mediante **cuatro reglas económicas y temporales precisas**:

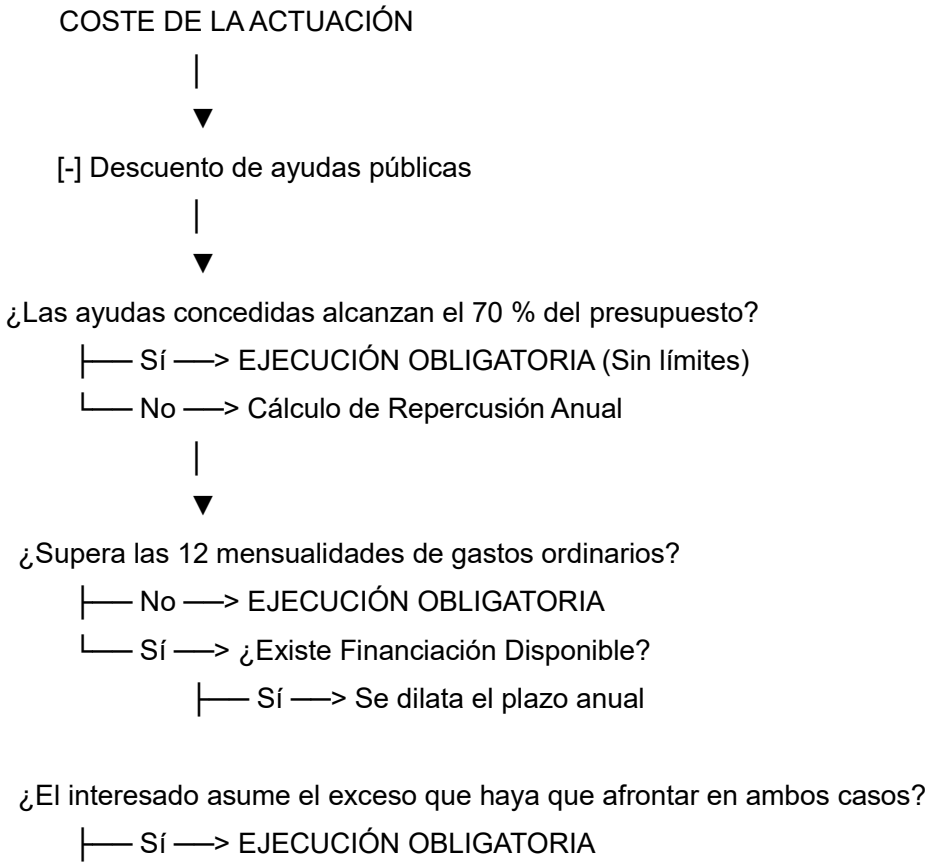
- **Regla 1. El límite de las doce mensualidades ordinarias**
  La referencia económica obligatoria continúa vinculada a que el **importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas**, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El parámetro legal clave es el coste neto final repercutido y no el presupuesto total de ejecución material de la obra.

- **Regla 2. Variables de financiación temporal**
  Si la comunidad de propietarios solicita financiación bancaria o ayudas financieras para acometer las reformas, **el periodo temporal de repercusión anual se extenderá tantos años como permitan las opciones de financiación disponibles**. Este factor flexibiliza el cumplimiento del límite económico de las 12 mensualidades al dilatar el coste en el tiempo. A mayor plazo, menor importe anual repercutido.

- **Regla 3. Obligación de solicitar ayudas**
  El propietario interesado puede aportar al acta de la comunidad información técnica y administrativa sobre convocatorias de ayudas y subvenciones vigentes en materia de vivienda y agenda urbana. Si lo hace, **la comunidad de propietarios queda jurídicamente obligada a tramitar su solicitud**.

- **Regla 4. El umbral del 70 %**
  Cuando las ayudas y subvenciones de las administraciones públicas sean **efectivamente concedidas y alcancen o superen el 70 % del importe de las obras**, la ejecución de las actuaciones de accesibilidad pasa a ser **obligatoria de forma absoluta**, quedando completamente anulados los límites económicos anteriores. Si la comunidad no procede a su ejecución, el interesado puede exigir su realización por vía judicial.

No eliminará el carácter obligatorio de estas obras y actuaciones el hecho de que las ayudas concedidas no alcancen el setenta por ciento del coste de estas o cuando dicho coste supere el límite económico establecido, siempre que el exceso que haya que afrontar, en ambos casos, sea asumido por quienes las hayan requerido



4. Infraestructuras de transporte: aseos adaptados para ostomía.

La modificación del artículo 27.3 del Real Decreto Legislativo 1/2013 introduce una exigencia funcional específica en la dotación de las infraestructuras de transporte de uso público (estaciones ferroviarias, terminales de autobuses, aeropuertos y puertos):

- **Exigencia:** Disponer de baños adaptados para personas con ostomía, provistos del espacio y los recursos técnicos necesarios para garantizar su cuidado en condiciones de privacidad y comodidad.

- **Ámbito de aplicación:** Afecta de forma estricta a obras de nueva construcción, reforma o rehabilitación de especial entidad iniciadas a partir de la entrada en vigor de la norma. Se prevé la trasposición e integración formal de este requisito en una próxima actualización del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA).

5. Accesibilidad universal frente a conservación del patrimonio.

La ley añade una disposición adicional duodécima a la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, alterando los criterios de intervención en Bienes de Interés Cultural (BIC) y bienes del Inventario General de Bienes Muebles:

- **Equilibrio normativo:** Los bienes protegidos deben ser universalmente accesibles conforme a la legislación vigente. Sin embargo, la norma matiza técnicamente que la accesibilidad se alcanzará de forma progresiva hasta el máximo grado posible, siempre que no perjudique la conservación del bien. No se plantea una exclusión de normativas, sino una compatibilización técnica razonada.
- **Planes de Gestión:** Las Administraciones competentes deberán formular Planes de Gestión de Accesibilidad Universal sobre el Patrimonio Histórico Español. Esto cambia el enfoque técnico tradicional: la accesibilidad en edificios monumentales deja de resolverse únicamente con intervenciones puntuales aisladas y pasa a formar parte de una planificación y gestión progresiva del inmueble.

Cuadro resumen para la práctica del Arquitecto Técnico

Ámbito técnico	Indicador normativo clave	Aplicación práctica e incidencia en el proyecto
Vivienda Protegida y Pública	**Mínimo del 4 %** de reserva	Obligatorio en proyectos de vivienda protegida y promociones residenciales con cualquier tipo de aportación o subvención pública.
Edificios Existentes (LPH)	**12 mensualidades ordinarias** de coste neto	Límite económico anual vinculante. El técnico debe calcularlo basándose en el **coste neto final de adjudicación** (Presupuesto de Contrata definitivo menos las subvenciones certificadas) y no sobre el PEM estimado inicial. Si no se supera, la obra es obligatoria sin pasar por Junta.
Financiación Comunitaria	**Ampliación temporal** de cuotas	El coste anual repercutido se calcula dividiendo el coste neto entre los años que permita el crédito contratado por la comunidad.
Umbral de Subvención	**A partir del 70 %** concedido	Si la subvención cubre el 70 % o más del coste total de la obra de accesibilidad, la ejecución es obligatoria sin aplicar el límite de mensualidades.
Infraestructuras de Transporte	**Baños adaptados para ostomía**	Condición obligatoria en obras de nueva planta, reforma o rehabilitación de especial entidad en terminales e intercambiadores.
Patrimonio Histórico (BIC)	**Máximo grado posible** y Planes de Gestión	Búsqueda de soluciones constructivas reversibles que hagan compatible el uso del edificio protegido con los límites de su conservación patrimonial.
Horizontes Normativos	Plazo de **12 meses**	Pendiente de publicación el Texto Refundido de Propiedad Horizontal/Barreras y la Orden Ministerial del marco de ajustes razonables