

**La falta de Accesibilidad en las viviendas españolas:
...un reto técnico, social y normativo.**

La accesibilidad en la vivienda no es un lujo, sino un derecho fundamental. Nuestro parque residencial presenta graves deficiencias que afectan a millones de personas mayores, personas con movilidad reducida o alguna discapacidad.

El parque de viviendas en España constituye un patrimonio construido de enorme relevancia, pero también un desafío estructural y social. Más del 50% de las viviendas tienen más de 40 años, muchas de ellas levantadas en un contexto normativo previo a la existencia de criterios de eficiencia energética y accesibilidad universal. Datos como que el 75 % de las viviendas españolas presentan barreras arquitectónicas, que el 70% de los edificios construidos antes de 1980 carecen de ascensor o que tan sólo el 2% de los edificios posteriores al año 2011 son accesibles, constatan la problemática actual y el desfase de la realidad construida que tenemos.

En España, la adaptación de los accesos a viviendas, especialmente en los edificios más antiguos se ha convertido en un desafío crítico.

Independientemente de la complejidad del problema, debemos de ser conscientes del impacto social que conlleva, con una normativa actual de difícil cumplimiento en numerosas ocasiones y con dificultades técnicas intrínsecas derivadas de la antigüedad de las edificaciones.

**El impacto social de la "Inaccesibilidad".
Particularidades en los accesos principales y portales**

La falta de accesibilidad en los portales y accesos principales de las viviendas tiene consecuencias que trascienden el mero hecho arquitectónico. Impide la vida autónoma e independiente a millones de personas, con un impacto desproporcionado en dos grupos demográficos clave:

- **Personas con Discapacidad:** Las barreras arquitectónicas, como los escalones en el portal o la inexistencia de ascensores, obstaculizan o imposibilitan el simple acto de entrar y salir de casa. Esto conlleva aislamiento, dependencia de terceros y una grave merma en su participación social, laboral y comunitaria.

- **Personas Mayores:** Con el envejecimiento de la población española, la movilidad reducida se convierte en una realidad para un número creciente de ciudadanos. La vivienda inaccesible los confina y reduce drásticamente su autonomía.

Según estudios recientes un alarmante 63% de estas viviendas no es accesible de la calle al portal. Este déficit genera una profunda desigualdad social, transformando el hogar, que debería ser un refugio, en una prisión para sus ocupantes más vulnerables.

Situación actual y posibles estrategias de actuación.

Es obvio que, en base a los últimos datos, a nivel social se generará un déficit de calidad habitacional crónico que requerirá una visión estratégica a medio-largo plazo basada en la inversión en la rehabilitación para transformar un problema estructural en una oportunidad triple: mejorar la calidad de vida de las personas, impulsar la economía y nuestra profesión, así como mitigar la ineficiencia energética de las construcciones antiguas existentes.



Vista del Camino de Ronda (Granada, 1980).
Fotografía: autor desconocido.

Paralelamente a planificaciones con vistas futuras, sería recomendable el imponer algunas medidas prioritarias tales como;

- regular auditorías de accesibilidad en comunidades de propietarios.
- intervenciones prioritarias en ascensores accesibles (UNE-EN 81-70).
- y el incremento de las ayudas públicas de rehabilitación y accesibilidad.

AUTOR: Manuel A. Burguillos González
DELINEACIÓN: M. Burguillos

COLABORADOR: Alberto Moreno Cansado
FOTOGRAFÍA: M. Burguillos



Vista de Madrid desde el barrio de Tetuán.
Fotografía del autor.

El concepto "Ajustes Razonables".

Para el arquitecto técnico el concepto de **Ajuste Razonable** es central. Implica que las actuaciones de accesibilidad son obligatorias a menos que supongan una carga desproporcionada o indebida. Esto le obliga a:

- **Priorizar Soluciones Técnicas:** Buscar siempre la solución que elimine la barrera, priorizando la instalación de ascensores o la construcción de rampas accesibles que cumplan pendientes y anchos normativos.

- **Justificación Técnica y Económica:** En caso de inviabilidad (falta de espacio, afección a la estructura, coste desproporcionado), debe justificarse técnica y documentalmente, proponiendo las soluciones alternativas disponibles (plataformas elevadoras, salvaescaleras).

Consideraciones para la Rehabilitación

La rehabilitación en el campo de la accesibilidad requiere de una profunda comprensión del edificio existente, con dos puntos muy a tener en cuenta como son:

1. **El estudio estructural:** Determinando la viabilidad de modificar el hueco de la escalera o de instalar la maquinaria del ascensor sin comprometer la seguridad estructural.

2. **La ocupación de Espacios Comunes:** con el estudio de soluciones que suelen implicar la ocupación de una parte del vestíbulo o la eliminación de elementos ornamentales, lo que requiere un cuidadoso equilibrio entre la accesibilidad y el respeto al diseño original del edificio.

Problema Estructural	Impacto en la Accesibilidad	Soluciones Técnicas Frecuentes
Escalones en el Portal	La falta de acceso desde la vía pública al vestíbulo requiere salvar desniveles a menudo de más de 50-60 cm.	Construcción de rampas con la pendiente adecuada (<10% para tramos cortos o <8% para más largos, según normativa) o instalación de plataformas elevadoras verticales.
Cajas de Escalera Estrechas	El hueco de la escalera es insuficiente para la instalación de un ascensor reglamentario con cabinas mínimas (1,10 x 1,40 para puertas enfrentadas).	Modificación estructural (corte de peldaños, afectación de torajados) o instalación de ascensores de dimensiones reducidas.
Vestíbulos Reducidos	Imposibilidad de garantizar los espacios de giro de 1,50 de diámetro libre de obstáculos, necesarios en el desembarco del ascensor o al acceder a la rampa.	Reordenación de elementos comunes (buzones, mobiliario) e incluso modificación de la puerta de acceso a viviendas o locales.

Tabla resumen de incidencias estructurales más frecuentes y su impacto a nivel de accesibilidad.

Marco Normativo: Obligación y Ajustes Razonables

La legislación española ha evolucionado para establecer un mandato claro de accesibilidad. El punto de inflexión fue la fecha límite del 4 de diciembre de 2017, a partir de la cual todos los edificios de viviendas debían ser susceptibles de "ajustes razonables" para garantizar las condiciones básicas de accesibilidad, conforme al Real Decreto Legislativo 1/2013 (Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social). Pero tenemos unas normativas claves para el desarrollo y aplicación de un único principio. Estas leyes o normativas serían:

1. **Código Técnico de la Edificación (CTE) - Documento Básico SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad):** que establece las exigencias básicas de diseño y constructivas. Aunque sus requisitos son plenamente aplicables a la obra nueva, sirven de referencia técnica para la adecuación en edificios existentes.

Su cumplimiento asegura no solo la legalidad de la intervención, sino también la inclusión social y la dignidad de los residentes.

2. **Ley de Propiedad Horizontal (LPH):** que trataría del instrumento legal que regula las obras de accesibilidad en las comunidades de propietarios. Establece la obligatoriedad de realizar las obras (ascensores, rampas, etc.) a instancias de propietarios con discapacidad o mayores de 70 años, siempre que el coste de éstas, una vez descontadas las ayudas y subvenciones, no supere las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes por propietario (el concepto de "ajuste razonable" en su vertiente económica).

Bibliografía consultada:
Análisis de las características de la edificación residencial en España en 2011. A nivel nacional y por comunidad autónoma.
Ministerio de Fomento e Instituto Juan de Herrera UPM (Edición 2014)

Código Técnico de la Edificación (CTE). Documento Básico SUA.
Real Decreto Legislativo 1/2013: garantiza el derecho a la accesibilidad universal.

CASO PRÁCTICO 10 ACCESIBILIDAD

**Accesibilidad Viviendas Colectivas
Accesos a portales y zonas comunes**

D 01.01

01 /03

ESTUDIOS RELEVANTES. Ministerio de Fomento e Instituto Juan de Herrera

Análisis de las características de la edificación residencial en España según el censo 2011

En el Censo de 2011 la variable accesibilidad se aplica a los edificios entendiendo que un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. Sin embargo, en el presente informe la carencias en la accesibilidad se refieren únicamente a la falta de ascensor en viviendas situadas en edificios de 4 o más plantas.

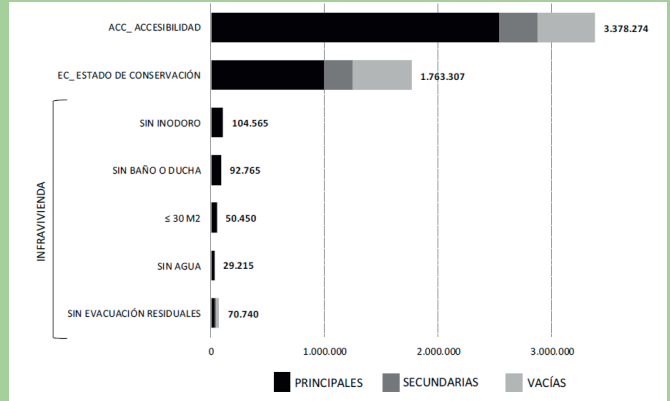


Gráfico 1. Parque de intervención prioritaria por uso. Total estatal. 2011

Dentro del parque de intervención prioritaria (Gráfico 1), las carencias más cuantiosas eran las de accesibilidad y las de estado de conservación. En 2011 existían 3,4 millones de viviendas con 4 plantas o más y sin ascensor, y 1,8 millones de viviendas cuyo estado de conservación era ruinoso, malo o deficiente, lo que suponía el 13,5% y el 7% del parque familiar, respectivamente. Los indicadores relativos a infravivienda quedaban todos por debajo del 1%.

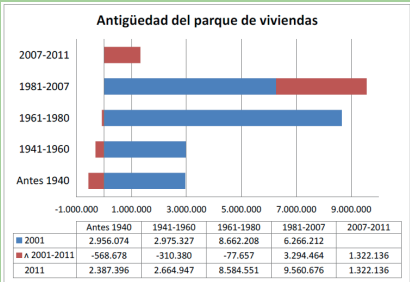


Gráfico 1. Evolución del parque de viviendas en función de su antigüedad: 2001-2011. Números absolutos



Enlace Fundación MUSAAT
Accesibilidad

**FUNDACIÓN
MUSAAT**

Como complemento al caso práctico que a continuación presentamos, se muestran unas tablas comparativas entre los diferentes tipos de rampas según su ubicación y el rango de "tolerancia" que permite el CTE SUA. Aparte de estas condiciones, habría que tener en cuenta también las establecidas a nivel regional y local como ya se han comentado en anteriores fichas. El sentido común y el "buen hacer" deberán primar a la hora de afrontar cualquier actuación de mejora en un acceso a vivienda colectiva a través de su zona común o portal.

ESPACIO DE CIRCULACIÓN	Rampa en Exterior (Orden TMA)		Rampa en Interior (CTE SUA)	Tolerancias (CTE SUA)
	Se considera rampa el itinerario cuya pendiente exceda el:		6%	4%
	Longitud Máxima		9 metros	15 metros
	Anchura Mínima		1,80 m	0,90 m
			Esta anchura se medirá entre paredes o elementos de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cms de la pares o elemento de protección.	Excepto uso sanitario: → 1,40 m : zonas destinadas a pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90º o mayores. → 1,20 m : otras zonas. Esta anchura se medirá entre paredes o elementos de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o elemento de protección.
	Altura libre de paso de la rampa		2,20 m	2,10 m en zonas de uso restringido y 2,20 m en el resto de las zonas.
	Pendiente longitudinal máxima		<3,00 m = 10% > 3,00 m a 9,00 m = 8%	<3 m = 12% 3 a 6 m = 8% 6 a 9 m = 6% >15 m = 4%
	Pendiente transversal máxima		2%	2%
	Longitud (fondo) de la meseta o rellano en el caso de rampas de más de 1 tramo		Mínimo 1,50 m Cuando exista cambio de dirección entre dos tramos, el diseño del rellano deberá asegurar el adecuado uso de la rampa, respetando como mínimo un ancho libre de paso, a lo largo del mismo, de 1,80m.	Mínimo 1,50 m Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la rampa no se reducirá a lo largo de la meseta.
	Longitud de la meseta o rellano en el caso de rampas de más de 1 tramo		Mínimo 1,50 m. Cuando exista cambio de dirección entre dos tramos, el diseño del rellano deberá asegurar el adecuado uso de la rampa, respetando como mínimo un ancho libre de paso, a lo largo del mismo, de 1,80m.	Mínimo 1,50 m. Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la rampa no se reducirá a lo largo de la meseta.

TABLA COMPARATIVA 1 ESPACIOS DE CIRCULACIÓN. Fuente: Herramienta de diagnóstico de accesibilidad en rampas. Manual de Uso. Marcela Vega Higuera. Edición, junio 2024

ELEMENTOS DE PROTECCIÓN	EXTERIOR (Orden TMA)		Interior (CTE SUA)	Tolerancias (CTE SUA)
	Zócalo de protección	SI	SI	---
	Altura del elemento	> 10 cms	> 10 cms	---
	Pasamanos	SI	SI	---
	Pasamanos continuo	SI	SI	---
	Sillado a ambos lados de la rampa	SI	SI	---
	Pasamanos situado a 2 alturas	SI	SI	---
	Altura superior pasamanos	Entre 0,90 m y 1,10 m.	Entre 0,90 y 1,10 m.	---
	Altura inferior pasamanos	Entre 0,70 y 0,75 m.	Entre 0,65 y 0,75 m.	---
	Características del pasamanos	→ Firme : debe soportar una fuerza horizontal, uniformemente distribuida de al menos 3 kN/m en zonas donde puedan producirse aglomeraciones y 1,6 kN/m en el resto. → Fácil de agir: ergonómico y sin aristas vivas. → El sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.	→ Fácil de agir → El sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.	En el caso de que la prolongación del pasamanos interfiera con la circulación, se admitirá que este arranque al inicio de la rampa.
	Distancia del pasamanos al paramento	Mínimo 4 cms	Mínimo 4 cms	---
	Diámetro del pasamanos	Entre 3 y 4,5 cms. 30 cms más allá del final de la rampa, siempre y cuando no supongan un riesgo.	Esta medida no está especificada en el CTE. Cuando la longitud del tramo exceda de 3 m, el pasamanos se prolongará horizontalmente al menos 30 cm en los extremos, en ambos lados.	---
	Prolongación en su extremo	---	---	---
	Espacio libre bajo rampa inferior a	2,20 m	2,00 m	---
	Protección del espacio libre bajo rampa con elemento fijo	SI	SI	---

TABLA COMPARATIVA 2 ELEMENTOS DE PROTECCIÓN Fuente: Herramienta de diagnóstico de accesibilidad en rampas. Manual de Uso. Marcela Vega Higuera. Edición, junio 2024

PAVIMENTOS	EXTERIOR (Orden TMA)	Interior (CTE SUA)	Tolerancias (CTE SUA)
	3: Zonas exteriores. Piscinas (En zonas previstas para usuarios discapacitados y en el fondo de los vasos, en las zonas en las que la profundidad no exceda de 1,50 m). Duchas. En los itinerarios peatonales accesibles también se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90 %.	1: Zonas interiores secas (ZIS) - pendiente longitudinal menor que el 6% 2: ZIS - pendiente igual o mayor que el 6% y escalera. Zonas interiores húmedas (ZIH) - pendiente menor que el 6% 3: ZIH - pendiente igual o mayor que el 6% y escalera Zonas exteriores. Piscinas (En zonas previstas para usuarios discapacitados y en el fondo de los vasos, en las zonas en las que la profundidad no exceda de 1,50 m). Duchas.	---
	Clase del suelo	---	---
	Pavimento táctil indicador	SI, en principio y final.	> 10 cms
	Geometría o dibujo del pavimento	Acanaladuras rectas y paralelas	SI Cuando la pendiente sea mayor o igual que el 6% y solve una diferencia de altura de más de 18,5 cms.
	Disposición de las acanaladuras	En el sentido transversal al tránsito peatonal	SI
	Altura de las acanaladuras	4 mm.	SI
	Ancho del pavimento indicador	El mismo de a rampa	Entre 0,90 y 1,10 m.
	Fondo del pavimento indicador	Entre 80 y 120 cms	Entre 0,65 y 0,75 m.

TABLA COMPARATIVA 2 PAVIMENTOS Fuente: Herramienta de diagnóstico de accesibilidad en rampas. Manual de Uso. Marcela Vega Higuera. Edición, junio 2024

Conclusiones:
La adecuación de los accesos a las viviendas españoles no es un problema menor, sino un incumplimiento sistémico de un derecho fundamental. Como profesionales de la edificación, nuestra responsabilidad va más allá del cumplimiento estricto del CTE en obra nueva. Implica un compromiso ético y técnico con la rehabilitación del parque existente para garantizar la accesibilidad universal. El conocimiento de la legislación (LPH y CTE-DB-SUA), la capacidad de justificar el "ajuste razonable" y la pericia en la propuesta de soluciones técnicas innovadoras en espacios reducidos, son esenciales para transformar estas barreras arquitectónicas en vías de inclusión social y dignidad para todos los ciudadanos.

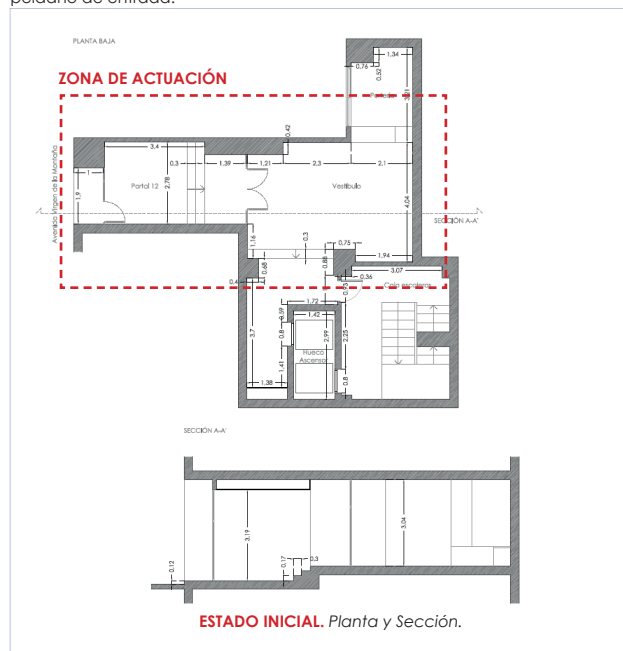


NOTA: Los conceptos, datos y recomendaciones incluidas en este documento son de carácter orientativo y están pensados para ser ilustrativos desde el punto de vista divulgativo, fundamentalmente desde una perspectiva teórica, así como redactados desde la experiencia propia en procesos de adaptación e implantación de mejoras de accesibilidad.

EJEMPLOS DE BUENAS PRÁCTICAS. Adecuación de acceso a vivienda en bloque mediante la adaptación del portal.

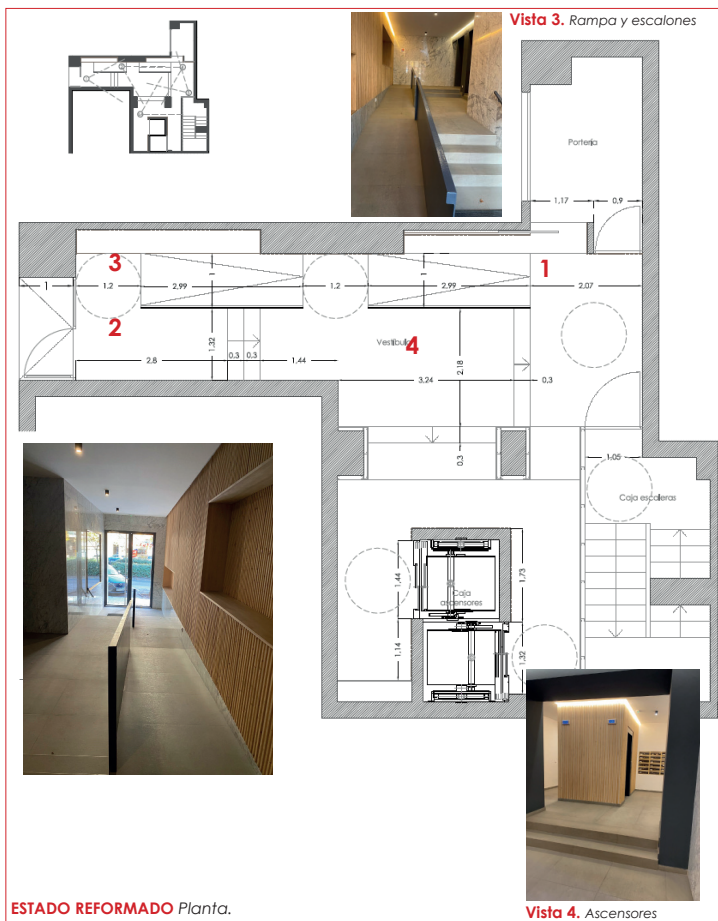
El presente caso, muy típico, describe la intervención realizada en una comunidad de propietarios con graves problemas en materia de accesibilidad. A pesar de que disponía de ascensor desde su construcción inicial, antes de llegar a él era necesario subir varios tramos de escaleras, con el lógico trastorno para los vecinos con dificultades de movilidad, ancianos la mayoría de ellos.

La primera opción que se barajó, fue la instalación de una plataforma de escalera en cada uno de los tramos. Opción que se descartó, por su excesivo impacto visual y sus gastos de mantenimiento. De igual manera, tras la toma de datos inicial, se descartó por inviabilidad técnica la ejecución de una única rampa debido a un desarrollo longitudinal superior a 20 metros lineales. La opción final fue la de proceder a una restructuración general del núcleo de zonas comunes conformando planos horizontales e inclinados en las rampas y en los diferentes recorridos hasta el ascensor y escalera principal, siempre condicionados a las cotas de acceso desde la calle para poder eliminar o reducir el peldaño de entrada.

**ACTUACIONES DESARROLLADAS:**

1. Sustitución de los ascensores antiguos, con cuarto de máquina situados en la última planta del edificio, por unos eléctricos sin cuarto de máquinas. Uno de ellos amplió su recorrido para desembarcar en la última planta.
2. Reforma integral del portal para mejorar la accesibilidad. Se instalaron rampas para salvar los escalones y se sustituyeron las puertas antiguas por unas con hojas de 92,5cm.
3. Sustitución de las puertas de los ascensores en cada planta por unas de apertura telescópica de 80cm.

Nota: documentación técnica facilitada por D. Luis Acevedo Bruno, Arquitecto

**CASO PRÁCTICO 10 ACCESIBILIDAD**

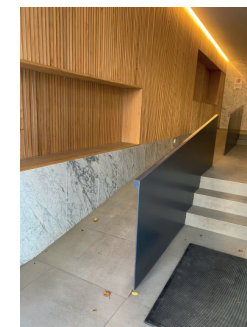
Accesibilidad Viviendas Colectivas
Accesos a portales y zonas comunes

D 01.01

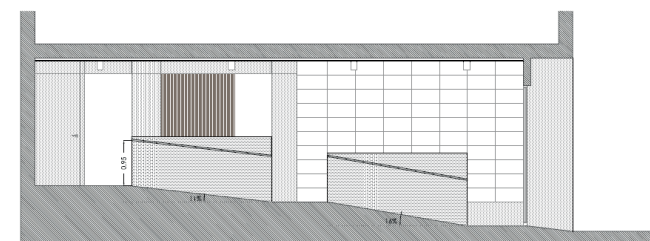
03 /03



Vista 1. Vista Rampa



Vista 2. Inicio de Rampa



ESTADO REFORMADO Sección



PROBLEMÁTICA HABITUAL. Accesos desde nivel de calle con peldaño.

Curiosidades:**INAUGURACIÓN DEL EDIFICIO SEAGRAM.**

En 1968, cuando se inauguró el Edificio Seagram en Nueva York, diseñado por Mies van der Rohe y Philip Johnson, se convirtió en un icono del Movimiento Moderno. Sin embargo, el acceso principal estaba elevado sobre una plataforma con escaleras, lo que hacía imposible la entrada autónoma de personas con movilidad reducida. Años más tarde, tras la aprobación de la ADA (Americans with Disabilities Act, 1990), el edificio tuvo que ser modificado para incluir rampas e ingresos accesibles. Lo interesante es que esta adaptación fue vista como un acto simbólico: un edificio que representaba la modernidad arquitectónica tuvo que transformarse para representar también la modernidad social, integrando la accesibilidad como parte inseparable del diseño.

AUTOR: Manuel A. Burguillos González
DELINEACIÓN: M. Burguillos

COLABORADOR: Alberto Moreno Cansado
FOTOGRAFÍA: M. Burguillos

BIBLIOGRAFÍA Y NORMATIVA:

Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, Real Decreto Legislativo 173/2010
Real Decreto Legislativo 732/2019, CTE DB SUA.

www.fundaciononce.es FUNDACIÓN ONCE
www.cocemfe.es COCEMFE

FUNDACIÓN
musaat

